PRZEGLĄD NOTARIALNY

CENTRALNY ORGAN NOTARIATU POLSKIEGO

WYDAWANY PRZEZ IZBĘ NOTARIALNĄ OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE
PRZY WSPÓŁUDZIALE WSZYSTKICH IZB NOTARIALNYCH W PAŃSTWIE

DWUTYGODNIK POŚWIĘCONY SPRAWOM ZAWODOWYM I ZAGADNIENIOM PRAWNYM
Z DZIEDZINY TEORII I PRAKTYKI NOTARIATU

TREŚĆ Nr. 8, 1937 r.

NA PORZĄDKU DZIENNYM — str. 2.

PROF. DR FRYDERYK ZOLL: POJĘCIE POSIADANIA W PROJEKCIE PRAWA RZECZOWEGO — str. 3.

DR JAN SŁAWSKI: O KONWERSJI DŁUGÓW ROLNICZYCH NA KREDYT W LISTACH ZASTAWNYCH — str. 8.

PIOTR ZUBOWICZ: ZIEMIA W KARBACH RESTRYKCJI PASA GRANICZNEGO — str. 12.

STANISŁAW JANICKI: PRZYCZYNKI DO WYJAŚNIENIA PRZEPISÓW O GRANICACH PAŃSTWA—str. 13.

PRZEPISY O WYNAGRODZENIU NOTARIUSZÓW W JEDNOLITEJ WYKŁADNI MIĘDZYIZBOWEJ (II) — str. 17.

POSIEDZENIE ZARZĄDU ZJEDNOCZENIA NOTARIUSZÓW R. P. — str. 20.

Ś. P. STANISŁAW KUSZŁEYKO — str. — 20.

MARIAN KURMAN: PRZEGLĄD USTAWODAWSTWA ZA ROK 1936 — str. 21.

W ŚWIECIE PRAWNICZYM — str. 23.

RUCH OSOBOWY — str. 24.

Redakcja i Administracja: Warszawa, Kapucyńska 6, gmach Hipoteki, lokal Nr 62, telefon 257-81.

Godziny dla interesantów: od 10-ej do 1-ej po poł.

Rękopisów Redakcja nie zwraca.

Opłata pocztowa uiszczona gotówką.

Prenumerata: miesięcznie — 2 złote, kwartalnie — 5 złotych, rocznie — 20 złotych; dla asesorów, aplikantów i pracowników notariatu — miesięcznie 1 złoty.

Ogłoszenia: strona — 200 zł, $^1/_8$ str. — 30 zł, $^1/_{16}$ str. — 20 zł, drobne — 20 gr od wyrazu.

Konto P. K. O. 19.969 („Przegląd Notarialny", Warszawa)

Cena numeru - 1 złoty.

Nr 8. WARSZAWA, KWIECIEŃ II, 1937 r. Rok XVI.

NA PORZĄDKU DZIENNYM

ROZPORZĄDZENIE O PASIE GRANICZNYM — SKRÓTY W DOKUMENTACH NOTARIALNYCH — W PRZEDEDNIU WALNYCH ZGROMADZEŃ

Na niebie życia korporacyjno - zawodowego notariatu zawisła groźna chmura. Na jednej czwartej części obszaru państwowego, w przeszło siedemdziesięciu powiatach pogranicznych, w kilkunastu większych ośrodkach miejskich, w wielokroć większej liczbie osad i miasteczek — obrót nieruchomościami ujęty został w karby kontroli administracyjnej.

Notariat doskonale pojmuje, że rozporządzenie z dnia 22 stycznia r. b., które omówiliśmy w ostatnim numerze w obszernym artykule redakcyjnym, a do którego i w niniejszym zeszycie pisma na następnych kartach powracamy, ogłoszone zostało z uzasadnionych względów najwyższego interesu państwowego. Notariat gorąco pragnie, w związku z wspomnianym rozporządzeniem, przysłużyć się Państwu i stanąć na posterunku ochrony pogranicza w zakresie obrotu nieruchomościami, które nie powinny przechodzić w niepowołane ręce. Ale notariat nie może pojąć, by dla zawarowania w tym względzie tak wysoce uzasadnionego interesu Państwa — przypuśćmy nawet w jednym wypadku na dziesięć, konieczną było rzeczą ujęcie i pozostałych dziewięciu wypadków w kleszcze uprzedniej kontroli administracyjnej, której nieuchronnym skutkiem musi stać się nieomal kompletne zahamowanie obrotu ziemią, a w konsekwencji poza oczywistymi ujemnymi skutkami natury gospodarczej i społecznej — podcięcie podstaw bytu i racji istnienia około jednej piątej części kancelarii notarialnych w Państwie.

Jeżeli więc nie ma sposobu, by pod względem reglamentacyjnym sprawę tę unormować tak, by zakaz nabywania nieruchomości w pasie granicznym godził tylko w odpowiednie wypadki, to jest rzeczą naglącą, by P.P. Wojewodowie w trybie § 34 rozporządzenia z 22.I.1937 r. dokonali w najszerszym możliwie zakresie wyłączeń zarówno terytorialnych, jak i personalnych, których zasadność znajduje usprawiedliwienie ze względów ogólnych i lokalnych. Ponadto jest rzeczą równie naglącą, by procedura kontroli administracyjnej została zorganizowana tak, by mogła być stosowana w sposób możliwie prosty i życiowy.

*

Ogłoszona przez nas w ostatnim numerze, oczywiście przed innymi pismami prawniczymi, uchwała całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego w sprawie skrótów w dokumentach notarialnych — wywarła w świecie notarialnym głębokie i wysoce dodatnie wrażenie.

Należy się wdzięczność Panu Ministrowi Sprawiedliwości, że zechciał w tym wypadku skorzystać z trybu art. 41 § 1 prawa o ustroju sądów powszechnych, i należy się wdzięczność Sądowi Najwyższemu, który nie poszedł po linii bezdusznej litery normy prawnej, lecz zechciał i zdołał ująć ją pod kątem widzenia istotnych potrzeb społecznych.

Tak, społecznych! Boć akt notarialny, będący nade wszystko instrumentem prawnym codziennego obrotu nieruchomościami, przeznaczony jest dla szerokich warstw społeczeństwa. I chodzi właśnie o to, by był on możliwie przystępny dla wszystkich, a by był przystępny — musi być przejrzysty w układzie i możliwie łatwy w czytaniu. Tymczasem praktyka wypisywania literami wszystkich cyfr, nie mających bezpośredniego związku z samą istotą czynności prawnej, prowadziła nieuchronnie do tego, że akty notarialne bywały częstokroć trudno czytelne i mało przejrzyste, nie mówiąc już o tym, że praktyka ta wpływała w pewnych wypadkach na podrożenie czynności w wyniku przedłużania się wypisów o kilka lub kilkanaście wierszy.

*

Ostatni nasz numer w bieżącym 1936/37 roku sprawozdawczym Izb Notarialnych... W maju, jak nakazuje prawo, odbędą się we wszystkich Izbach doroczne zwyczajne Walne Zgromadzenia Notariuszów, które zamkną okres pierwszego trzechlecia pracy organów samorządu korporacyjnego, opartej na polskim prawie o notariacie.

Nie wątpimy, że jak i w latach ubiegłych, Walne Zgromadzenia staną na wysokości zadania i w uchwałach swych dadzą wyraz najbardziej rzetelnej trosce o dobro notariatu. A dobro to w stosunkowej idealnej części niepodzielnie tkwić powinno w każdym członku każdej Izby i w każdym notariuszu, jako członku jednej polskiej społeczności notarialnej.

Tak chce i tego żąda duch korporacyjny. I jeżeli duch ten powinien nieprzerwanie przemawiać w codziennej praktyce zawodowej, to na dorocznym Walnym Zgromadzeniu, którego zadaniem jest podsumowanie osiągniętych w pracy korporacyjnej wyników i nakreślenie wytycznych ich pogłębienia i rozwinięcia, duch ten powinien odzywać się wyłącznie — pełnym głosem poczucia dobra zawodowego i interesu publicznego.

PROF. DR FRYDERYK ZOLL

POJĘCIE POSIADANIA
W PROJEKCIE PRAWA RZECZOWEGO

Instytucja posiadania to dziedzina ewolucji myśli prawniczej nadzwyczaj barwnej i żywej z okresu lat 2.000. Artykuł niniejszy powinienby zatem przynajmniej nawiązać do pierwowzoru starorzymskiego, w którym pretor rzymski zakazywał przez swe interdykty *(vim fieri veto)* komukolwiekbądź zmieniać samowolnie stan rzeczy, choćby bezprawnie istniejący, a w dalszym ciągu podnieść w kilku przynajmniej rysach, jak ochrona posesoryjna, ograniczona początkowo do posiadania rzeczy w charakterze właściciela, została znacznie rozszerzona jeszcze za czasów starorzymskich (zwłaszcza w t. zw. posiadaniu pochodnem, *la possession dérivée, abgeleiteter Besitz)*, i jak myśl ochrony stanu faktycznego, choć bezprawnego rozwinęła się w średniowieczu wszechstronnie nawet bez realnych potrzeb, zwłaszcza w instytucji *actionis spoliarum*, aby z czasem wejść w łoże przepisów podyktowanych potrzebami rzeczywistymi. Taki rzut oka na rozwój instytucji posiadania nasunąłby też niejedną wskazówkę *de lege ferenda*, — jednak tego rodzaju wstęp historyczny powiększyłby ponad miarę rozmiary artykułu czasopismiennego. Dlatego tak co do historji naszej instytucji, zwłaszcza jej historji dogmatycznej, jak i celów, jakim służyła lub służyć miała, odsyłam do dzieł prawników takich, jak *Savigny, Bruns, Ihering, Bekker, Saleilles, Girard, Randa*, a wchodzę wprost *in medias res*, t. j. do rozpatrzenia stanu, jaki mamy obecnie na ziemiach Polski.

Otóż pod tym względem — o ile chodzi o ziemie polskie — odróżnić i przeciwstawić sobie musimy zasadniczo dwa systemy: Pierwszy oparty na *usus modernus pandectarum*, a przyjęty przez kodeks francuski i austriacki (także przez pruski *Landrecht)*, drugi który zerwał z tradycją, a przyjęty został w k. cyw. niem.

Pierwszy system (franc. i austr.) odróżnia p o s i a d a n i e r z e c z y i p o s i a d a n i e p r a w. Posiadanie rzeczy jest — jak to wynika z przepisów odnośnych — faktyczną możnością (mocą) wykonywania prawa własności *), posiadanie praw zaś— jest mocą faktyczną wykonywania na rzeczy praw innych aniżeli własności. Syntetycznie ujmując pojęcie posiadania tak rzeczy jak praw, możemy określić posiadanie jako m o c (możność) f a k t y c z n a w y k o n y w a n i a j a k i e g o ś p r a w a p o d m i o t o w e g o n a r z e c z y.

Dla scharakteryzowania tak pojętego posiadania trzeba jeszcze dodać dwa znamiona:

Naprzód, że można mówić o posiadaniu tylko wtedy, gdy moc faktycznie na rzeczy istniejąca jest stanem dłużej istniejącym, trwałym, jak możność wykonywania własności, służebności, najmu i t. p. a nie możność faktyczna dokonania jakiegoś chwilowego czynu czy aktu, np. możność zrealizowania prawa zastawu, objęcia spadku, odebrania rzeczy sprzedawcy i t. p.

Powtóre, że tylko wtedy możemy mówić o posiadaniu w znaczeniu prawnym, gdy, jak trafnie wykazał *Randa*, posiadanie (moc faktyczna) jest s o b o w t ó r e m jakiegoś prawa podmiotowego przez prawo przedmiotowe uznawanego (lub choćby uprawnienia), objawiającego się w władzy nad rzeczą zmysłową, gdzie więc nie chodzi o jakąś faktyczną moc, którejby prawo przedmiotowe nie znało, lub znać nie mogło, jak np. o posiadanie pokładów soli przez osobę prywatną, skoro sól jest przedmiotem monopolu państwowego.

W powyższym syntetycznym ujęciu posiadania dodałem pewne znamię, nie podnoszone w *usus modernus pandectarum*, w kodeksie francuskim i w kodeksie austriackim, które jednak w praktyce i w doktrynie na tych kodeksach opartych zostało na ogół przyjęte. Chodzi mianowicie o to, że w definicję posiadania wprowadziłem czynnik władzy n a d r z e c z ą. Jak wiadomo tak kod. fr. jak i kod. austr., idąc jeszcze za starą doktryną, utrzymaną w *usus modernus pandectarum*, upatrują w zasadzie w posiadaniu każdy stan faktycznej mocy odpowiadającej stanowi prawnemu; innymi słowy każdy sobowtór j a k i e g o k o l w i e k p r a w a p o d m i o t o w e g o p r y w a t n e g o. Dlatego to kod. franc. mówi także o posiadaniu w istniejących faktycznie stosunkach rodzinnych *(possession d'état d'époux*, art. 195 i nast., *possession d'état d'enfant légitime*, art. 320 i nast.), lub o posiadaniu wierzy-

*) I tu mamy do czynienia z tym tak częstym objawem, że w życiu codziennym, a nawet w nazwaniach prawniczych mieszamy rzecz, jako przedmiot własności z samą własnością, mówimy np. „ten koń jest moją własnością", chcąc wyrazić, że koń jest przedmiotem mej własności; mówimy, że „zastawiam rzecz", zamiast, że „zastawiam prawo własności na rzeczy"; mówimy, że posiadamy rzecz, gdy chodzi o posiadanie prawa własności w przeciwstawieniu np. do posiadania użytkowania; mówimy, że kupuję konia, jakkolwiek kupuję prawo własności (k. z. uniknął tych błędów w znacznej części, p. np. art. 294, 295, 299 i t. d.).

telności, a więc o posiadaniu prawa osobistego do żądania świadczenia od dłużnika *(possession de la créance,* art. 1240). Dlatego to kod. austr. — jakkolwiek nie idzie tak daleko jak kod. franc., bo posiadanie ogranicza do sfery praw majątkowych, — jednakże w tej sferze bardzo ogólnie dopuszcza w zasadzie posiadania wszelkich praw majątkowych, mówiąc w § 311, że posiadanie jest dopuszczalne na wszystkich rzeczach tak zmysłowych, jak niezmysłowych, jeżeli są w obiegu, rozumiejąc przez posiadanie rzeczy zmysłowych posiadanie własności (§ 309), a przez posiadanie rzeczy niezmysłowych, posiadanie innych praw majątkowych (§§ 285 i 292). Tę szeroką koncepcję posiadania praw k. c. austr. rozwija dalej w § 313, odróżniając posiadanie praw czynnych (które polegają na powtarzających się, t. zn. periodycznych świadczeniach czynnych, spełnianych przez kogoś jako dłużnika), praw biernych (t. j. służebności czynnych i uprawnień obligacyjnych, polegających na znoszeniu, jak uprawnienia najemcy) i praw zakazowych (t. j. służebności biernych i praw obligacyjnych, polegających na nieczynieniu).

Jednak mimo tak rozległego pojęcia posiadania, doktryna i praktyka francuska na kodeksie francuskim oparta, ograniczyła na ogół instytucję posiadania do praw rzeczowych, a więc tylko do stanów faktycznej władzy nad rzeczami, a doktryna i praktyka austriacka poszła pokrewną drogą, bo uchyliła przynajmniej ochronę posesoryjną przy wszelkich stosunkach obligacyjnych, o ile w nich nie chodzi o władzę nad rzeczą (nie ma więc ochrony posesoryjnej gdy dłużnik przestaje np. płacić rentę, raty alimentacyjne, odsetki i t. d., lub gdy łamie swój obowiązek nieczynienia, np. gdy wstępuje mimo zakazu, któremu się dotąd poddawał, w służbę fabryki konkurencyjnej), a utrzymuje ją tylko, gdy chodzi o obligacje, polegające na znoszeniu (najem, dzierżawa i t. p.) i przy służebnościach, a więc gdy chodzi o faktyczną władzę nad rzeczą. (Co do zasiedzenia, posiadanie ma w prawie austr. jeszcze zawsze znaczenie nawet w zakresie praw czynnych i zakazowych, p. np. § 1471).

Z powyższych powodów, określając syntetycznie posiadanie prawa franc. i austr., dodałem w definicji znamię w ł a d z y n a d r z e c z ą.

Nadmieniam jeszcze, że przez rzecz w systemie dotąd omawianym *(lege non distinguente)* rozumiem tak rzeczy nieruchome, jak i ruchome. Wprawdzie ochrona posiadania ma praktyczne znaczenie prawie wyłącznie co do nieruchomości, ale może mieć zastosowanie i przy ruchomościach, jak zwłaszcza przy ruchomościach, będących przynależnościami nieruchomości, dlatego zacieśnienie pojęcia posiadania do nieruchomości nie byłoby istniejącym stanem rzeczy uzasadnione, a nadto nie odpowiadałoby obowiązującemu prawu. Ale z drugiej strony nie możemy w podanej definicji posiadania trzymać się ściśle pojęcia rzeczy w znaczeniu właściwym. Doświadczenie uczy, że te same powody, które uzasadniają instytucję posiadania, zwłaszcza ochronę tymczasową w zakresie władzy nad rzeczami, wskazują na potrzebę jej analogicznego stosowania, gdy chodzi o faktyczną władzę nad innymi dobrami majątkowymi, zajmującymi miejsce w przestrzeni, jak woda płynąca, a nawet wyjątkowo nad dobrami, nie zajmującymi miejsca w przestrzeni, jak prąd elektryczny.

Scharakteryzowana powyżej „faktyczna moc" (faktyczna możność) wykonywania prawa podmiotowego na rzeczy stanowi niewątpliwie podstawę posiadania, a tak w *usus modernus pandectarum,* jak i w ich pierwowzorach starorzymskich nazywana bywa *„corpus"* (w znaczeniu władzy czyli mocy).

Ale obok *„corpus"* podnoszą te same źródła (a za nimi i kodeksy cyw. z końca XVIII i początku wieku XIX) jeszcze drugie znamię „posiadania" t. j. *„animus"*, że mianowicie posiadaczem jest tylko osoba, która ma nietylko *corpus,* ale i wolę posiadania dla siebie, jako właściciel *(animus domini)* albo jako użytkownik, dzierżawca i t. d. Jeżeli bowiem ktoś inny, kto ma *corpus,* ma wolę wykonywania posiadania za osobę drugą, a więc sam nie ma *„animi"*, to jest on tylko d z i e r ż y c i e l e m *(detentor),* a posiadaczem jest ta osoba druga, za którą i dla której on ma *corpus.* Na tej podstawie wprowadzono obok p o s i a d a n i a *(possessio)* instytucję zwaną d z i e r ż e n i e m *(detentio);* p. zwłacza §§ 309 i 311 k. c. austr., §§ 1 i nast. I Części Tyt. VII Pruskiego Landrechtu, art. 2228 i nast. kod. franc., porównaj także art. 685 k. włoskiego, § 186 kod. sask., § 448 k. zurych., § 309 projektu czeskiego i t. d.

Przeciw takiemu ujęciu rzeczy wystąpił *Ihering* w swej obszernej monografii p. t. *„Der Besitzwille"* w r. 1889. *Ihering* wykazał w mistrzowski sposób, że posiadanie polega na samym *corpus,* że *animus* (wola posiadania) nie jest warunkiem posiadania, że gdyby tak było, tobyśmy zachwiali przedstawicielstwo (zastępstwo) w posiadaniu, że dalej posiadanie nie mogłoby być stanem trwałym, boby posiadanie przerywane było przez każdą przerwę myśli posiadacza (np. przez sen) o swych rzeczach i bez *animus* posiadanie nawet powstawać by nie mogło (np. posiadacz kury nie byłby posiadaczem jaja, które kura zniosła, dopóki nie dowie się o zniesieniu jaja i nie poweźmie zamiaru zatrzymania jaja dla siebie) i t. d.

Iheringa praca wywarła wpływ dominujący na redaktorów k. c. niem., skutkiem czego jako posia-

danie według k. c. niem. określono *„Die tatsächliche Gewalt“* (§§ 854 i nast.), t. j. samo *corpus* i tezę tę przeprowadzono w kodeksie z wszelką konsekwencją*), ale, licząc się z potrzebami życiowymi wprowadzono w praktyce, w doktrynie, a nawet w ustawie różne pojęciowe zastrzeżenia i dystynkcje, występujące zwłaszcza pod nazwami: *„Besitzdiener“*, *„mittelbarer und unmittelbarer Besitz“*, *„Eingenbesitz“*, *„Fremdbesitz“*. Tak powstała w k. c. niem. instytucja od posiadania *usus modernus pandectarum* różna, konsekwentnie przeprowadzona, ale skomplikowana. Przyjął ją za k. c. niem. — k. cyw. szwajc. (p. art. 919 i nast.), który, jak wiadomo, w wielu rzeczach pozostaje pod wpływem k. c. niem.

Jaką konstrukcję przyjąć mamy w ustawie polskiej: francusko - austriacką, opartą na *usus modernus pandectarum*, czy też niemiecką? Za pierwszą przemawia tradycja, jasność i prostota, ale niewątpliwie razi ona pewną nieścisłością i niekonsekwencją. Druga z punktu widzenia logiki bez zarzurzutu, razi doktrynerstwem.

Po świetnej pracy *Iheringa*, nie sądzę, byśmy w pełni, bez zastrzeżeń, przyjąć mogli konstrukcję *usus modernus pandectarum*, ale nie uważam także, by przyjęcie wzoru niemieckiego było właściwe.

Drogę, jaką iść należy, upatruję w tym, co napisałem w swej rozprawie poświęconej instytucji posiadania, a ogłoszonej w Przeglądzie *Tilla* w roku 1902. (P. także mój artykuł: „Posiadanie w przyszłym kodeksie cywilnym polskim“, ogłoszony w Ruchu Prawniczym poznańskim r. 1930 z. I str. 171 — 178). W pracach tych, a zwłaszcza w pierwszej, bronię na ogół podstawowej konstrukcji *usus modernus pandectarum* (kod. franc. i austr.), ale staram się usunąć z niej to, co stało się powodem tak ostrej i trafnej krytyki *Iheringa*, a mianowicie podniesienie *„animus possidendi“* w dosłownym znaczeniu do istotnego znamienia i warunku posiadania. Dążę do swego celu, biorąc za punkt wyjścia konieczność rodzielenia dwóch kwestii: mianowicie 1) kwestii, na czem polega posiadanie od 2) kwestii, kto jest posiadaczem. Łączenie ich z sobą jest głównym powodem mylnego ujęcia czynnika woli *(animus possidendi)*.

*) Oto co pisze np. *Simeon* w swym bardzo popularnym *Lehrbuch des bürg. Rechtes I* 2-ga połowa (§ 87, 2) w uwagach wstępnych: *Das B. G. B. unterscheidet nicht (wie die bisherigen Rechte) zwischen Besitz und Innehabung; es kennt nur einen einheitlichen Begriff des Besitzes, dessen alleiniges Merkmal die tatsächliche Gewalt über die Sache bildet und der somit die Fälle der bisher sogenannten blossen Gewarhsam (detentio) mitumfasst (§ 854)... Ein Besitzwille wird also vom B. G. B. nicht erfordert, während das gem. und preuss. Recht neben dem corpus auch den animus possidendi voraussetzen.*

Ad 1). O ile chodzi o pytanie pierwsze, odpowiadam, że posiadanie polega na faktycznej mocy wykonywania pewnego prawa podmiotowego na rzeczy, a więc polega na *„corpus“* — i ono jest istotą posiadania. Ta moc — przypominam tu dla większej jasności rzeczy ogólnie znane i bezsporne — istnieje wtedy, gdy ktoś faktycznie może wykonywać to, co stanowi treść pewnego prawa podmiotowego, względnie uprawnienia z prawa podmiotowego wynikającego. Jednak fakt posiadania i istnienia prawa podmiotowego, nie wykluczają się bynajmniej i owszem najczęściej schodzą się z sobą i pokrywają.

Moc wykonywania prawa lub uprawnienia podmiotowego na rzeczy, może być różna jak różnymi mogą być prawa podmiotowe lub uprawnienia na rzeczy trwale wykonywane. Mocą tą może być więc moc właściciela, a wtedy mówimy o posiadaniu rzeczy (ma ją z reguły właściciel, ma ją jednak także złodziej), może też być nią moc użytkownika, objawiająca się w faktycznej możności używania rzeczy i ciągnięcia z niej pożytków, może nią być moc najemcy, dzierżawcy, zastawnika, którzy faktycznie, choć może bezprawnie, mają w swej mocy rzecz i mogą z niej korzystać w sposób dla praw najemcy, dzierżawcy lub zastawnika określony i t. d.

Czy faktyczna moc wykonywania prawa i jakiego prawa lub uprawnienia istnieje, a więc czy istnieje posiadanie rzeczy (własności) czy innego prawa albo uprawnienia i jakiego, to jest *quaestio facti*, to zależy od różnych czynników, od miejsca, gdzie się rzecz znajduje, od objawów woli posiadacza, od zachowania się jego otoczenia i t. p. — powiedzmy ogólnie — od sytuacji, tworzącej pewien łącznik między posiadaczem a rzeczą posiadaną, — od sytuacji, której tu bliżej nie będę rozpatrywać, odsyłając pod tym względem do roztrząsań w mej wyżej powołanej rozprawie przedstawionych, zwłaszcza, że ocenienie jej nie nasuwa trudności w praktyce.

Jednakże zaznaczam i podkreślam, że tak jak prawo podmiotowe nie może istnieć bez osoby, jako uprawnionego podmiotu, tak i jego sobowtór t. j. posiadanie bez podmiotu (bez posiadacza) nie da się pomyśleć. Posiadania nie ma, gdy nie ma posiadacza — i o tyle dla istoty posiadania nie jest obojętnym pewien moment subjektywny, który jednak nie idzie tak daleko jak tego wymaga w *„animus possidendi“ — usus modernus pandectarum*.

Ad 2). Posiadaczem jest osoba, dla której posiadanie, jako moc faktyczna, faktycznie istnieje. Dla kogo ta moc istnieje, to jest również *quaestio facti*, to również zależy od sytuacji, w jakiej łączy się przedmiot władzy z pewną osobą (posiadaczem) i umożliwia jej wykonywanie danego prawa. W tej sytuacji czynnikami rozstrzygającymi mogą być po-

dobnie, jak wyżej zaznaczyłem, przejawy woli posiadacza, zwłaszcza t. zw. akty aprehensji, zachowanie się otoczenia, zwłaszcza sąsiadów, miejsce, gdzie się rzecz znajduje i t. d. I pod tym względem daje doświadczenie życiowe z reguły całkiem wystarczające wskazówki.

Błędnem zaś jest twierdzenie, że posiadaczem jest tylko ten, kto ma wolę posiadania dla siebie *(animum possidendi)*, albo przynajmniej za kogo ktoś inny (dzierżyciel) ma wolę posiadania, albowiem można nie mieć wcale żadnej woli, ani świadomości o swej władzy, a zostaje się i jest się nadal posiadaczem, jeżeli tylko istnieje według doświadczenia życiowego odpowiednia sytuacja łącząca posiadacza z przedmiotem władzy, np. zostaję posiadaczem jaja, które kura moja zniosła w mym kurniku i jestem nim dalej, pomimo, że o tym nie wiem (nie zostanę zaś posiadaczem jaja, gdy kura moja zniosła jajo w stajni sąsiada); nabywam posiadanie listów wrzuconych do mej puszki na listy przy bramie wchodowej; nabywam posiadanie nawozu, jaki kupiłem u sąsiada, gdy on nawóz ten zwiezie i wyrzuci na mój grunt i t. p. Z tych i innych przykładów (p. co do tego mą powołaną wyżej rozprawę) nie trudno wysnuć indukcyjnie tezę przezemnie bronioną, że o kwestii, kto jest posiadaczem nie rozstrzyga w o l a *(animus)* posiadania dla siebie, jakkolwiek może ona być doniosłym pod tym względem wskaźnikiem, ale s y t u a c j a f a k t y c z n a, z której wynika, że władza nad przedmiotem istnieje faktycznie (chociaż może bezprawnie) d l a danej osoby, a nie dla innej.

Ale też z mych wywodów wynika i to, że pomimo odrzucenia za *Ihering'em* czynnika woli „*animi possidendi*" w dosłownym znaczeniu jako istotnego znamienia posiadania, utrzymać powinniśmy z *usus modernus pandectarum* cenne pojęcie d z i e r ż e n i a jako antytezę posiadania, — skoro prawo uznaje i uznawać powinno możność zastępstwa (przedstawicielstwa) w posiadaniu.

Na takich to podstawach, odróżniając, jak wyżej zaznaczyłem, kwestie: co jest posiadanie, i kto jest posiadaczem, dochodzimy do następujących wyników *de lege ferenda:*

Za posiadanie (rzeczy lub praw) należy uważać faktycznie istniejącą możność wykonywania władzy nad rzeczą i to takiej władzy, jaka odpowiada treści własności, służebności, lub innych praw i uprawnień objawiających się w władaniu rzeczą.

Za posiadacza uważać należy tę osobę, d l a k t ó r e j faktycznie posiadanie w powyższym znaczeniu istnieje. Jeżeli władzę nad rzeczą dla niej ma inna osoba, to ta inna osoba jest d z i e r ż y c i e l e m, a nie p o s i a d a c z e m.

Te tezy powinny znaleźć wyraz w ustawie, nietylko, by uchylić możliwe wątpliwości, że nasza ustawa bynajmniej nie ma zamiaru — jak k. c. niem. — identyfikowania posiadania i dzierżenia, lecz że i owszem oba pojęcia nadal za rzymskim prawem utrzymuje i odróżnia, ale zarazem, by podkreślić i określić, jak pojmować należy ów czynnik „*animi*", który jest podstawą różnicy między posiadaniem a dzierżeniem, a wywołał tyle zamętu i słusznej krytyki.

Dla zilustrowania naszego prawnego ujęcia posiadania, dzierżenia i „*animi possidendi*", tego ostatniego w zmienionej postaci, dodaję jeszcze następujące objaśnienia, zwłaszcza ze względu na pytania, jakie mogły by powstać na tle zbiegających się z sobą posiadań:

Tak, jak w zakresie prawa, jak to już wyżej wspomniałem, jedna rzecz może być równocześnie przedmiotem różnych praw i uprawnień, np. własności osoby A i użytkowania osoby B, a może być też wynajętą jakiemuś C, jeżeli zaś jest rzeczą ruchomą może być własnością A, a zastawioną przez wydanie jej osobie M i t. p., — tak samo przedstawia się sprawa i z posiadaniem, jako sobowtórem praw podmiotowych. I tak np. ta sama nieruchomość może być równocześnie w posiadaniu własnościowym A, w posiadaniu użytkowania osoby B, a C może posiadać na niej np. prawo drogi łączącej jego grunt z drogą publiczną. W kwestie, czy te posiadania są prawne, czy bezprawne, tutaj naturalnie nie wchodzę, bo one są dla posiadania obojętne. Stan faktyczny, o który w przykładzie na końcu przytoczonym chodzi, przedstawia się tak, że władzę nad nieruchomością *(corpus)* ma faktycznie B (użytkownik), a C ma możność korzystania z drogi prowadzącej przez nią i o tyle ogranicza władzę B *(corpus* C ograniczone). B mimo, że ma władzę nad całą nieruchomością, jest tylko posiadaczem użytkowania, ale równocześnie jest dzierżycielem nieruchomości jako przedstawiciel A, o ile chodzi o tegoż posiadanie własnościowe. Inny przykład: Jeżeli A w nieruchomości, którą jako właściciel posiada, wynajmie mieszkanie osobie B, wówczas p r a w o posiadane przez B, jako prawo obligacyjne polega wprawdzie tylko na obowiązku osobistego świadczenia osoby A, mianowicie na obowiązku „znoszenia" przez posiadacza A, żeby B jako najemca używał jego mieszkania na czas pewien za zapłatą czynszu (art. 370 i art. 2 k. z.), ale z tego przez B posiadanego p r a w a najmu wynika posiadanie u p r a w n i e n i a B do ciągłego korzystania z mieszkania, a więc i do władzy trwałej nad mieszkaniem jako częścią nieruchomości i władza ta jest treścią posiadania osoby B jako najemcy, które nazywamy (nie całkiem właściwie) posiadaniem prawa najmu. (Niewłaściwość polega na tym, że powin-

no się mówić o posiadaniu uprawnienia, wynikającego z prawa najmu). Inny przykład: Jeżeli A zastawia obligacje, jakie posiada, osobie B, musi je temuż B wydać, a wówczas B będzie miał papiery wartościowe, posiadane przez A własnościowo, w swej pełnej władzy i mocy (*corpus* nieograniczone). Prawo zastawu B nie może być wprawdzie, jak w ogólności prawa zastawnicze, treścią posiadania, gdyż prawa te polegają tylko na możności zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu prawem zastawniczem obciążonego, a więc na akcie jednorazowym, a nie trwałym, ale zastawnik nabywa prawo zastawu przez objęcie w swą władzę rzeczy mu wydanych i, chcąc utrzymać to prawo, musi rzeczy u siebie zachować. Z prawem zastawu łączy się więc u p r a w n i e n i e zastawnika do zatrzymywania rzeczy w swej ciągłej władzy i w swym interesie, podobnie jak uprawnienie do władzy nad rzeczą łączy się np. z prawem obligacyjnym najemcy, dzierżawcy, biorącego rzecz mu użyczoną i t. d. I to uprawnienie zastawnika do zatrzymywania rzeczy zastawcy w interesie własnym (aby mianowicie prawo zastawu utrzymać) jest treścią posiadania zastawnika, które nazywamy (także nie całkiem właściwie) posiadanem zastawu. Ale ponieważ zastawnik ma w swej mocy papiery wartościowe posiadane (prawnie, czy bezprawnie) przez A własnościowo, przeto B jest też równocześnie przez władzę, jaką posiada w swym własnym interesie jako zastawnik, dzierżycielem papierów wartościowych w imieniu i w interesie A.

W przypadkach dotąd przytoczonych przyjmowałem, że dzierżyciele B, mający faktycznie władzę własnościową w imieniu osób A i dla A, jako posiadaczy rzeczy, są sami (t. j. ci B) także posiadaczami pewnych praw: prawa użytkowania, uprawnienia z najmu, z zastawu i t. d., gdyż mają oni władzę nad rzeczami we własnym interesie, dla siebie.

Inaczej przedstawia się sprawa, gdy rzecz została oddana przez posiadacza rzeczy rzemieślnikowi do naprawy, albo gdy ma ją w swej władzy pełnomocnik, zawiadujący sprawami posiadacza, albo np. służący, który rzecz objął, by z polecenia posiadacza odnieść ją osobie X, albo przewoźnik, który ma rzecz w swej władzy, by ją przewieźć i odstawić wskazanemu przez posiadacza adresatowi, albo przechowawca, który ma w swym przechowaniu rzecz oddaną mu przez składającego, — gdyż w tych wszystkich przypadkach ci dzierżyciele (rzemieślnik, pełnomocnik, służący, przewoźnik) mają władzę nad rzeczami t y l k o d l a owych posiadaczy, a bynajmniej nie dla siebie i dlatego uważać ich musimy jedynie za dzierżycieli, a nie za posiadaczy.

Z powyższych mych roztrząsań wynika, że w przedstawionej tu *de lege ferenda* projektowanej koncepcji utrzymuję instytucję posiadania na ogół tak, jak ją pojął *usus modernus pandectarum* i jak ona weszła w kodeksy europejskie (z wyjątkiem niem. i szwajc.), w szczególności także w kodeks francuski i austriacki, a więc utrzymuję posiadanie i dzierżenie, posiadanie rzeczy i praw, nawet jestem za zachowaniem nazwy „posiadania rzeczy" dla posiadania prawa własności, skoro ta nazwa odpowiada wielowiekowemu przyzwyczajeniu, a pragnę tylko, by obok „*corpus*", t. j. władzy nad rzeczą, która ma być również pojęciowo bez zmiany zachowana, wstawić w miejsce czynnika „*animus*" czynnik odpowiadający rzeczywistości, t. j. ten moment, występujący w władzy nad rzeczą, z którego wynika, że władza nad rzeczą istnieje d l a danej osoby.

Zresztą szereg przykładów, w końcowych mych wywodach przytoczonych, dowodzi, jak bardzo w przedstawionej koncepcji idę za *usus modernus pandectarum*, skoro ocenienie ich także na podstawie owego starego źródła prawa byłoby w wynikach takie same, jak to, które ja powyżej podałem.

Wyżej, mówiąc o różnych posiadaniach, jakie mogą istnieć na rzeczy (posiadanie własnościowe, służebności, najmu i t. p.), zwróciłem uwagę, że o tem, czy w danym razie władza nad rzeczą jest posiadaniem własności (rzeczy), czy jakiegoś innego prawa lub uprawnienia i jakiego z nich i czy może łączy się równocześnie kilka posiadań, rozstrzyga ta sytuacja faktyczna, jaka połączyła i łączy nadal podmiot posiadania z przedmiotem. Nadmieniłem też, że w praktyce nie ma na ogół trudności w rozpoznawaniu, o jakie posiadanie, czy posiadania chodzi. Sądzę też, że na podstawie doświadczenia życiowego, gdy jakaś osoba (A) ma władzę nad rzeczą, przyjmie się, że jest to posiadanie własnościowe (rzeczy), jeżeli z danych okoliczności nie wynika, że A jest tylko dzierżycielem za jakiegoś W, albo może, że jest dzierżycielem za W i równocześnie posiadaczem dla siebie użytkowania, dzierżawy lub innego prawa. Takie przyjmowanie posiadania rzeczy (posiadania własnościowego), gdy nie ma oczywistych podstaw do przyjmowania, że władza nad rzeczą jest tylko dzierżeniem lub dzierżeniem połączonym z posiadaniem jakiegoś częściowego prawa, stanowi domniemanie życiowe, które jednak kod. franc. w art. 2230 podniósł do znaczenia domniemania prawnego. Sądzę, że możemy w naszym prawie iść pod tym względem za kod. franc., przyjmując do naszej ustawy domniemanie legalne art. 2230 — nietylko dla większej jasności ustawy, ale także, by nie nasuwać przypuszczenia u prawników, przywykłych do kodeksu francuskiego, że polski ustawodawca chciał uchylić domniemanie z art. 2230, także w postaci domniemania życiowego.

DR JAN SŁAWSKI

O KONWERSJI DŁUGÓW ROLNICZYCH
NA KREDYT W LISTACH ZASTAWNYCH

Rozdział III rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24.X.1934 r. o konwersji i uporządkowaniu długów rolniczych (obowiązującego obecnie w brzmieniu obwieszczenia Ministra Skarbu z dnia 5.XII.35 r. — Dz. Ust. Nr 5 poz. 59 na rok 1936), dotyczący konwersji długów rolniczych na kredyt długoterminowy w listach zastawnych, a wkraczający w 17-tu artykułach głęboko w materialne i formalne prawo hipoteczne, nie jest w praktyce łatwy do zastosowania. Niektóre trudności napotykane są przedmiotem poniższych uwag:

I.

Art. 18 rozp. o konwersji przewiduje skonwertowanie długów rolniczych (art. 4 ust. 1) zabezpieczonych hipotecznie bez zgody niższych wierzycieli hipotecznych na długi w 4½% listach zastawnych, bliżej określonych. Skonwertowanie polega w wyniku na tym, że drogą postępowania w art. 18 — 35 dokładnie uregulowanego, w miejsce hipoteki rolniczej wstępuje pożyczka w listach zastawnych instytucji kredytu długoterminowego (art. 21 *l. c.*, Rozp. Min. Skarbu z 3.4.1935 o oznaczeniu instytucyj kredytu długoterminowego uprawnionych do dokonywania konwersji — Dz. Ust. Nr 26 poz. 196 za 1936 r.), po czym wierzyciel skonwertowanego długu rolniczego zostaje spłacony listami tejże instytucji po kursie *al pari.*

Art. 19 określa, że konwersja „może być zastosowana“ do następujących długów hipotecznych:

1. w gospodarstwach grupy A i B (art. 3) — do długów, mieszczących się w 50% szacunku nieruchomości,

2. w gospodarstwach grupy C o obszarze nie przewyższającym 2000 ha — do długów, mieszczących się w 40% szacunku nieruchomości,

3. w pozostałych gospodarstwach grupy C — do długów, mieszczących się w 30% szacunku nieruchomości.

Zapoznanie się z dalszymi przepisami o konwersji wykazuje, że przepis ten dosłownie interpretowany być nie powinien i zrozumiany być może tylko w związku z całością rozdziału III. Czytając bowiem tylko art. 18 i 19 wydaje się, że jeżeli szacunek dokonany przez instytucję kredytu długoterminowego przy gospodarstwie grupy B wynosi 100.000 zł, a długi rolnicze hipotecznie na nieruchomości zabezpieczone, powstałe przed 1 lipca 1932 r. (art. 4 ust. 1) mieszczą się w granicach 50% szacunku nieruchomości, to zawsze konwersja długów w tej wysokości „może być zastosowana“. Wychodzę przy poniższym rozpatrywaniu art. 18 i 19 z najprostszego założenia, że nieruchomość obciążona jest aż do 50% albo jednym jedynym hipotecznym długiem rolniczym, albo kilku kolejno bezpośrednio po sobie następującymi hipotecznymi długami rolniczymi, powstałymi przed 1 lipca 1932 r., o których łączną konwersję wniesiono. Dopiero późniejsze artykuły 23 i nast. dotyczą bardziej skomplikowanych wypadków, gdy na nieruchomości zapisane są długi nie podlegające konwersji, uniemożliwiające wpisanie pożyczki konwersyjnej na pierwszym miejscu. Wypadki te omówię później.

Przykład objaśni zastosowanie art. 18 i 19 w najbardziej elementarnym wypadku. Nieruchomość, będąca przedmiotem gospodarstwa grupy A lub B, której szacunek wynosi 100.000 zł, obciążona jest na pierwszym miejscu hipoteką dla wierzytelności rolniczej, powstałej przed 1 lipca 1932 r. w kwocie 60.000 zł. Wobec brzmienia art. 19 przypuszczaćby można, że konwersja może być zastosowana do części wierzytelności w kwocie 50.000 zł (art. 31 l. 2), gdyż kwota 50.000 zł mieści się w granicach 50% szacunku nieruchomości. Jednakże konwersja jest przecież zależną od udzielenia na nią pożyczki w listach zastawnych przez instytucję kredytu długoterminowego. Decyzja instytucji zapada na mocy swobodnego jej uznania i nie wymaga uzasadnienia (art. 22).

Wynika stąd, że dla oceny, do jakiej kwoty może być konwertowany czy to jedyny hipoteczny dług rolniczy, czy też kilka hipotecznych długów rolniczych następujących w bezpośredniej po sobie kolejności i mieszczących się w granicach 50% szacunku nieruchomości, nie jest wcale miarodajną skala, podana w art. 19 ust. 1 liczba 1—3, lecz jedynie wysokość przyznanej przez instytucję kredytu długoterminowego na konwersję pożyczki. Jest to konsekwencją zasady, ustalonej w art. 18, że długi rolnicze, zabezpieczone hipotecznie, mogą być skonwertowane na długi w 4½% listach zastawnych z tym, że należność wierzycieli będzie spłacana tymi listami po kursie *al pari.* Suma zatem długów konwertowanych musi być zawsze równą kwocie przyznanej na konwersję pożyczki.

Jeżeli więc w podanym poprzednio przykładzie, dotyczącym grupy A lub B, szacunek wynosi 100.000

zł, a pożyczkę przyznano tylko w wysokości 30% szacunku nieruchomości, to mimo brzmienia art. 19 dług rolniczy hipotecznie zabezpieczony w kwocie 60.000 zł będzie mógł być konwertowany oczywiście jedynie w części wynoszącej 30.000 zł, a nie w kwocie 50.000 zł. Nawiasem zauważam, że niektóre instytucje kredytu długoterminowego n. p. Poznańskie Ziemstwo Kredytowe udzielają przy wszystkich trzech grupach gospodarstw wiejskich pożyczek na konwersję wogóle tylko w granicach 30% szacunku nieruchomości.

Wykładnia powyżej przyjęta znalazła wyraz w art. 25 zdanie 2, dotyczącym wypadku, że dłużnik posiada kilka nieruchomości, z których jedna jest hipotecznie nie obciążona. Ustawodawca zauważa, że: „w każdym razie p o ż y c z k i udzielone na konwersję razem z pożyczkami długoterminowymi dawniej udzielonymi, muszą mieścić się na każdej nieruchomości w części szacunku ustalonej w art. 19 ust. 1 i 2". Właściwy bieg myśli jest zatem tutaj wyrażony. Naprzód instytucja kredytu długoterminowego musi się zdecydować, w jakiej dopuszczalnej po myśli art. 19 granicy szacunku mieścić się może pożyczka udzielona na konwersję i zgodnie z tym przyznaje pożyczkę na konwersję, a po tym powstaje dopiero pytanie, które długi hipoteczne rolnicze mieszczą się w granicach przyznanej pożyczki.

Jeżeli w sposób wyżej określony rozumieć należy granice konwertowania hipotecznych długów rolniczych, to powstaje pytanie, jak należy tłumaczyć skalę możności „zastosowania konwersji", określoną w art. 19 ust. 1. Nie może być wątpliwości, że skala ta stanowi wiążącą wskazówkę dla instytucyj kredytu długoterminowego nieudzielania na cele konwersji wyższych pożyczek aniżeli w gospodarstwach grupy A i B do 50% szacunku nieruchomości, w gospodarstwach grupy C o obszarze nie przewyższającym 2000 ha do 40% szacunku nieruchomości, w pozostałych gospodarstwach grupy C do 30% szacunku nieruchomości. Ponad te granice nie wolno instytucjom kredytu długoterminowego udzielać pożyczek na konwersję, chyba że w myśl postanowienia ust. 2 art. 19, Minister Skarbu w drodze rozporządzenia podwyższy poprzednio określone procenty szacunku do wysokości 50% szacunku nieruchomości.

Stwierdzić wobec tego należy, że art. 19 ust. 1 i 2 (a podobnie także art. 25 zdanie 1) stopił, może w sposób niezbyt szczęśliwy, dwie zupełnie różne myśli w jedną całość, raz że instytucje kredytu długoterminowego mogą udzielać pożyczek na konwersję najwyżej według skali tamże bliżej określonej, z tym zastrzeżeniem, że Minister Skarbu może w drodze rozporządzenia granicę tę podwyższyć, i dalej, że konwersja może być tylko zastosowana do długów mieszczących się w kwocie przyznanej na konwersję pożyczki.

II.

Poprzednio wykazano, że w wypadku najmniej skomplikowanym decydującym dla dopuszczalności konwersji warunkiem jest mieszczenie się hipotecznych długów rolniczych w granicach przyznanej na konwersję pożyczki. Zasada ta jednakże w bardziej złożonych wypadkach wymaga dalszego oświetlenia.

Art. 23 ust. 1 przewiduje bowiem, że jeżeli na nieruchomości zahipotekowane są:

1. długi nierolnicze (art. 1), lub powstałe po dniu 1 lipca 1932 r. (art. 4),

2. inne długi niepodlegające konwersji, uniemożliwiające zapisanie pożyczki w listach zastawnych, udzielonej na konwersję, na pierwszym miejscu hipotecznym, —

wówczas wierzyciele tych hipotek obowiązani są— według swego wyboru — bądź poddać swą wierzytelność konwersji, bądź ustąpić pierwszeństwa hipotecznego dla długów konwertowanych, w takim jednakże tylko zakresie, aby wierzytelności ich pozostały w granicach 50% szacunku nieruchomości, ustalonego przez instytucje kredytu długoterminowego (art. 22 ust. (4)).

Stan faktyczny unormowany w tym przepisie objaśni następujący przykład: Szacunek nieruchomości ponad 2000 ha z grupy C wynosi 1.000.000 zł Pożyczkę przyznano w kwocie 300.000 zł z tym, że w równym stopniu winna być zapisana hipoteka kaucyjna, zabezpieczająca do maksymalnej wysokości 45.000 zł celem zabezpieczenia zaległych odsetek itd. tejże pożyczki (art. 27 ust. 3). W księdze wieczystej już są w następującej kolejności pierwszeństwa trzy hipoteki wpisane:

1. 250.000 zł hipoteka wierzyciela, banku A nie podlegająca konwersji (art. 6, 23 ust. 1 i 4),
2. 50.000 zł hipoteka wierzyciela B,
3. 155.000 zł hipoteka wierzyciela C,

(2 i 3 — długi rolnicze przed 1.7.32 r. powstałe).

Jest oczywiste, że dłużnik może konwertować wierzytelność B jako znajdującą się w chwili aktu konwersji w granicach przynanej pożyczki skonwertowanej; wierzyciel A winien ustąpić pierwszeństwa pożyczce konwersyjnej w kwocie 50.000 zł, którą ma być skonwertowana hipoteka B.

Przypuśćmy jednakże, że dłużnik zgodnie z art. 23 ust. 1 w terminie konwersyjnym wezwie wierzyciela A albo do zgody na konwersję całej jego wierzytelności 250.000 zł albo do ustąpienia pierwszeństwa dla długów wobec B i C, które chce ewtl. konwertować, jeśli A nie zgodzi się na konwersję swojej

wierzytelności. Czy A może zarzucić, że nie potrzebuje ani się zgodzić na konwersję ani ustąpić pierwszeństwa, ponieważ dług C nie mieści się w chwili sporządzenia aktu konwersyjnego w granicach przyznanej na konwersję pożyczki?

Wywody wierzyciela A należy uznać za niesłuszne, gdyż z chwilą, gdy A ustąpi pierwszeństwa w myśl art. 23 ust. 1, wierzytelność jego 250.000 zł mieścić się będzie w granicach 50% szacunku nieruchomości, a skonwertowany dług w granicach 30%, już uwzględniając, że w równym stopniu z pożyczką skonwertowaną będzie zapisana kaucja hipoteczna w kwocie 45.000 zł (art. 27 ust. 3). Wynika to raz z art. 23 ust. 1, który przewiduje, że wierzyciele długów tamże wymienionych obowiązani są według swego wyboru bądź poddać swą wierzytelność konwersji, bądź ustąpić pierwszeństwa dla długów konwertowanych, w takim jednakże zakresie, aby wierzytelności ich pozostały w granicach 50% szacunku nieruchomości. W takim razie, ponieważ art. 19 przewiduje dla gospodarstw w grupie C ponad 2000 ha udzielanie pożyczek tylko do granicy 30% szacunku, cofnięcie się danego długu przez ustąpienie pierwszeństwa aż do granicy 50% szacunku jest tylko wtenczas możliwe, jeżeli konwertuje się także długi, które w chwili aktu konwersji nie mieściły się w 30% szacunku nieruchomości. Okoliczność, że do pożyczki konwersyjnej dochodzi jeszcze hipoteka kaucyjna, która wymaga ustąpienia pierwszeństwa w wyższej kwocie, aniżeli suma długów skonwertowanych (+15% pożyczki na konwersję— art. 27 ust. 3) nie usprawiedliwiałaby przy nieruchomościach grupy C ponad 2000 ha marży 20% szacunku nieruchomości aż do 50% tego szacunku, w granicach którego wierzyciele długów wymienionych w art. 23 ust. 1 muszą ustąpić pierwszeństwa.

Przepis ten jest tylko zrozumiały przy przyjętej wyżej interpretacji, że ustawodawca dopuszcza także konwersję takich długów, które w chwili aktu konwersji nie mieściły się w granicach 30% szacunku, a mieścić się będą dopiero po ustąpieniu pierwszeństwa w myśl art. 23 na rzecz ich jako „długów skonwertowanych".

Jeżeli zresztą konwersję swych wierzytelności muszą ścierpieć wierzyciele o wysokim stopniu pierwszeństwa, bo mieszczący się od samego początku w granicach przyznanej pożyczki na cele konwersji, to tym bardziej muszą ją ścierpieć wierzyciele o gorszym od nich stopniu pierwszeństwa, jeżeli pożyczka na cele konwersji, wierzytelności ostatnio wymienione konwertująca, może z powodu przymusowych ustępstw pierwszeństwa być wpisana na pierwszym miejscu i o ile tylko w myśl art. 23 ust. 1 wierzyciele ustępujący mieścić się będą w granicach 50% szacunku nieruchomości.

Dla dalszego uzasadnienia stanowiska, zajętego wyżej, powołać się można na art. 25. Artykuł ten przewiduje, że jeżeli dłużnik posiada kilka nieruchomości ziemskich, pożyczka w listach zastawnych może być udzielona także na nieruchomości hipotecznie nieobciążone, a listy zastawne z tej pożyczki mogą być zużyte na spłatę długów hipotecznych obciążających inne nieruchomości, chociażby nawet długi te nie mieściły się w określonej w art. 19 ust. 1 i 2 części szacunku tych innych nieruchomości. Ustawodawca porzuca tutaj sam konsekwencje nietrafnego, wyżej omówionego, ujęcia art. 19. W dalszym ciągu art. 25 dodaje w zdaniu drugim słusznie, że w każdym razie pożyczki udzielone na konwersję razem z pożyczkami długoterminowymi, dawniej udzielonymi, muszą mieścić się na każdej nieruchomości w części szacunku ustalonej w art. 19 ust. 1 i 2.

Co do terminologii używanej przez ustawę, zauważyć należy, że czasami jest mowa o „długach konwertowanych" w art. 23, 28 ust. 2, o „pożyczce skonwertowanej" w art. 32 ust. 1 lub też o „pożyczce w listach zastawnych na konwersję" w art. 22 ust. 2, art. 24, art. 25. Terminy te wyrażają w gruncie rzeczy jedno i to samo pojęcie. Odmienność wyrażeń wynika tylko z kątu widzenia rozmaitych stadiów postępowania. Jako długi skonwertowane oznaczono te długi, które są w trakcie skonwertowania na pożyczkę w listach zastawnych. Pożyczka skonwertowana oznacza pożyczkę, która już odnośne długi skonwertowała lub ma skonwertować. Jest zatem identyczną z pożyczką udzieloną na cele konwersji.

III.

Inne kwestie przymusowego ustąpienia pierwszeństwa dla długów nie mieszczących się w chwili sporządzenia aktu konwersji w granicach przyznanej na konwersję pożyczki, reguluje art. 23 ust. 3:

„Właściciel nieruchomości, posiadający hipotekę właściciela lub hipotekę, pozostającą w jego rozporządzeniu, jak również współmałżonek właściciela nieruchomości, posiadający jakiekolwiek zabezpieczenie hipoteczne, obowiązani będą ustąpić pierwszeństwa niższym wierzycielom hipotecznym, aby umożliwić skonwertowanie jak największej sumy wierzytelności".

Przypuśćmy, że na nieruchomości, oszacowanej na milion złotych, na którą przyznano pożyczkę 300.000 zł, istnieją następujące obciążenia:

1. 300.000 zł na rzecz żony dłużnika, a za tą hipoteką —

2. 300.000 zł dług rolniczy na rzecz wierzyciela C.

C wnosi o skonwertowanie swej wierzytelności. Żona dłużnika winna ustąpić pierwszeństwa pożyczce na konwersję w kwocie 300.000 zł i hipotece kaucyjnej dla tej pożyczki w kwocie 45.000 zł.

Trudności wynikają przy kombinacji art. 23 ust. 1, 3 i 4. Na przykład: nieruchomość oszacowano na jeden milion złotych, pożyczkę na konwersję przyznano w kwocie 300.000 zł plus 45.000 zł kaucja. Wpisano hipoteki w następującej kolejności, przy czym określenie „rolnicza" oznacza podlegającą konwersji, a „bankowa" hipotekę nie podlegającą przymusowo konwersji i o której dobrowolną konwersję wierzyciel nie wnosi:

1. 100.000 zł — dla żony dłużnika, 2. 100.000 zł — bankowa, 3. 100.000 zł — rolnicza, 4. 55.000 zł— bankowa, 5. 100.000 zł — rolnicza, 6. 100.000 zł — rolnicza.

Dłużnik może konwertować hipoteki liczba:

3. — 100.000 zł, 5. — 100.000 zł, 6. — 100.000 zł.

Tej kwocie 300.000 zł, skonwertowanej na pożyczkę w listach zastawnych oraz kwocie 45.000 zł kaucji obowiązane są ustąpić pierwszeństwa hipoteki Nr 2 i 4, zachowując między sobą dotychczasową kolejność, a żona dłużnika musi ustąpić wszystkim wymienionym niższym wierzycielom pierwszeństwa, aby hipoteki Nr 2 i 4 pozostały w granicach 50% szacunku i tym sposobem umożliwić skonwertowanie jak największej sumy wierzytelności. Winna ona więc ustąpić pierwszeństwa nie tylko niższym „długom skonwertowanym" liczba 3, 5 i 6, czyli inaczej mówiąc pożyczce Towarzystwa Kredytowego i kaucji, lecz też długom liczba 2 i 4, jako niższym wierzycielom hipotecznym, którzy z mocy art. 23 ust. 1 zobowiązani byli do ustąpienia pierwszeństwa.

Jednakże ustawodawca popadł w związku z tym w pewną nieścisłość wyrażenia się w art. 28 liczba 3, regulującym skutki niestawiennictwa wierzyciela hipoteki, określonej w art. 23 ust. 3, w terminie konwersyjnym. Art. 28 ust. 3 przewiduje jako skutek niestawiennictwa tylko to, że „pożyczka udzielona w listach zastawnych uzyskuje pierwszeństwo przed hipotekami tych osób z mocy samego prawa". Jasnym zupełnie jest, że art. 28 ust. 3 ma być odpowiednikiem art. 23 ust. 3, mianowicie, że skutkiem zaoczności winno być uzyskanie takiego stopnia pierwszeństwa, do jakiego zobowiązani są małżonek i właściciel nieruchomości jako wierzyciel długu gruntowego pg. art. 23 ust. 3. Jak w poprzednim przykładzie wykazano, małżonek właściciela jest zobowiązany ustąpić pierwszeństwa „ niższym wierzycielom hipotecznym" i to nie tylko długom skonwertowanym, ale i tym wierzycielom, którzy w myśl art. 23 ust. 1 musieli ustąpić pierwszeństwa. Nie można mieć żadnej wątpliwości, że art. 28 ust. 3 zarządza skutki zaoczności w tych granicach, w których małżonek itd. w myśl art. 23 ust. 3 jest zobowiązany do ustąpienia pierwszeństwa. Inaczej bowiem skutki zaoczności przy werbalnej interpretacji art. 28 ust. 3 byłyby zupełnie bezprzedmiotowe. Brać należy przy tym także pod uwagę, że uzyskanie pierwszeństwa z mocy samego prawa jest jedynym środkiem przymusowym, przewidzianym przeciwko małżonkowi lub właścicielowi nieruchomości, jako wierzycielowi długu gruntowego. Przeciwko tym bowiem wierzycielom hipotecznym nie jest stosowany rygor z art. 23 ust. 1, zobowiązujący albo do ustąpienia pierwszeństwa, albo do ścierpienia konwersji swej wierzytelności.

Wyżej ad II i III wysnute wnioski, iż wystarcza, że hipoteczne długi rolnicze, mające ulec konwersji, mieścić się będą w granicach pożyczki na konwersję dopiero na skutek ustąpień pierwszeństwa dla tej pożyczki przewidzianych w art. 23 ust. 1 i 3, zastosować należy odpowiednio do wszelkich dobrowolnych ustąpień pierwszeństwa oraz do wypadku, że przy hipotece, która zasadniczo kolejnością swoją przeszkadzałaby wpisowi pożyczki na konwersję na pierwszym miejscu, wpisane jest zastrzeżenie upoważniające właściciela do wpisu z pierwszeństwem przed nią hipoteki w wysokości pożyczki konwersyjnej (por. § 881 niem. k. c.).

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI W PASIE GRANICZNYM

W poprzednim numerze zamieściliśmy w tej palącej sprawie dwa artykuły. W niniejszym numerze, poza zaznaczeniem w czołowych uwagach redakcyjnych (str. 2), ogłaszamy (str. 12 i nast.) dwa dalsze artykuły.

Oczywiście, nie ustaniemy w traktowaniu tej sprawy, mającej tak doniosłe znaczenie ogólne i zawodowe. W tym miejscu pragniemy zaznaczyć, że sprawa jest w obecnej chwili przedmiotem szczególnej troski czynników notarialnych. O akcji Zjednoczenia Notariuszów R. P. informujemy na str. 20. Akcja Rad Notarialnych jest również w pełnym toku. Poszczególne Rady złożyły swoje uwagi bądź na ręce właściwych P. P. Wojewodów, bądź przekazały je władzom centralnym. Ponadto wystąpiono do odpowiednich Ministerstw w trybie międzyizbowym. Sprawa znajdzie się też na porządku dziennym obrad XIV Konferencji Prezesów i Wiseprezesów Rad Notarialnych w dniach 5 i 6 maja r. b. w Poznaniu.

Rada Notarialna we Lwowie, wobec powołania jej Wiceprezesa P. Not. Dra Bolesława Trzosa do szerszego Komitetu Redakcyjnego, delegowała do ścisłego Komitetu Redakcyjnego „Przeglądu Notarialnego" swego Członka P. Not. Tadeusza Nawrockiego.

PIOTR ZUBOWICZ

ZIEMIA W KARBACH
RESTRYKCJI PASA GRANICZNEGO

Dnia 23 kwietnia r. b. wchodzi w życie rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z 22 stycznia r.b. w sprawie wykonania rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o granicach Państwa.

Rozporządzenie to zahamuje w dużej mierze życie ekonomiczne — na terenie 72 pogranicznych powiatów o przestrzeni 100.249 km. kw., stanowiącej więcej niż ¼ całej przestrzeni Rzeczypospolitej.

W pasie granicznym, według rozumienia omawianego rozporządzenia, leżą miasta wojewódzkie Wilno i Katowice; ośrodki przemysłowe, jak Gdynia i powiat morski, Częstochowa, Zagłębie Dąbrowskie, prawie cały Górny Śląsk; miejscowości kuracyjne i letniskowe, jak Troki, Druskieniki, Jastrzębie Zdrój, Goczałkowice, Bystra, Wisła, Ustroń, Zwardoń, Zakopane, Rabka, Krynica, Żegiestów, Morszyn, Nadwórna, Jaremcze, Worochta, Kosów, Żabie, Zaleszczyki i wiele innych.

Rozporządzenie nie przewiduje żadnych wyjątków ze względu na wielkość wchodzących w rachubę nieruchomości.

Ścisłe stosowanie przepisów rozporządzenia może fatalnie odbić się na dochodach państwowych w postaci zmniejszenia dochodu z tytułu opłat stemplowych i alienacyjnych i narazić na straty materialne szerokie warstwy ludności przez zahamowanie obrotu nieruchomościami.

Bezpieczeństwo granic Rzeczypospolitej przedstawia się niewątpliwie rozmaicie na poszczególnych odcinkach granicy państwowej. Jednolite ujęcie tej sprawy dla całego pogranicza może mieć niepożądane skutki, przejawiające się w zahamowaniu normalnego obrotu, co wśród miejscowej ludności wytworzy ferment i niezadowolenie, a zrazu — daje potężną broń agitacji elementów wywrotowych.

Czy nie należałoby poza wypadkami ostatecznej konieczności unikać wszystkiego, co by wkraczało w życie codzienne, a zwłaszcza w sposób prowadzenia gospodarki, stosunki majątkowe i rodzinne?

Czy dla ciemnego poleszuka z powiatów stolińskiego lub kostopolskiego uzyskanie pozwolenia w dalekim urzędzie wojewódzkim na rodzinne przewłaszczenie kawałka ziemi wartości 100 lub 200 złotych nie będzie trudnością do nieprzezwyciężenia?

Czy uzyskanie pozwolenia na kupno nieruchomości w Łomży wymagać koniecznie musi zezwolenia wojewody?

Czy kurp z pod Ostrołęki lub Kolna nie będzie wolał zrezygnować z tranzakcji niż przed każdą czynnością związaną z gruntem wnosić podanie do wojewody, opłacać za takie podanie 11 złotych i czekać tygodniami lub miesiącami na odpowiedź?

Wychodźca, mieszkający w Belgii lub Francji, zrezygnuje z nabycia ziemi wobec nastręczających się trudności formalnych. W interesie racji stanu Rzeczypospolitej leży chyba raczej przyciąganie do Polski kapitałów zarabianych przez naszych robotników za granicą, nie utrudnianie im nabywania ziemi i pozbywania się z kraju elementu moralnie i fiskalnie dodatniego. W powiecie wieluńskim w jednej tylko kancelarii notarialnej było zakupione przez wychodźców z Belgii i Francji ziemi za sumę 1.167.435 złotych w roku 1936.

W miejscowościach kuracyjnych i letniskowych należy przyjąć pod uwagę silny ruch kuracjuszów, turystów i sportowców, którego oczywiście w dobrze zrozumianym interesie państwowym utrudniać nie należy. Właśnie w tych miejscowościach obrót prawny nieruchomościami tak co do zmiany w stosunkach własności, jak co do najmu, a zwłaszcza dzierżaw pensjonatów, nie ogranicza się do osiadłej w nich od dawna ludności, lecz obejmuje także napływową ludność z rozmaitych stron Polski. Żądanie zezwolenia na każdą tranzakcję w odniesieniu do nieruchomości wpłynie na utrudnienie obrotu, a co za tym idzie zahamuje rozwój owych letnisk i miejsc kuracyjnych.

Na Górnym Śląsku, Gdyni lub Zagłębiu Dąbrowskim, wobec szybkiego tempa życia gospodarczego, przewlekłość w zawieraniu aktów prawnych będzie bardzo poważnie godzić w interesy, a tym samym utrudniać lub nawet uniemożliwiać obrót handlowy w tej najbardziej intensywnej ekonomicznie części Polski.

Szerokie warstwy dotychczas nic nie wiedzą o ograniczeniach w nabywaniu, dzierżawieniu i użytkowaniu nieruchomości w pasie granicznym. W prasie głucho o tym rozporządzeniu. Wiele jest lub będzie zawartych umów przedwstępnych, których wykonanie będzie uzależnione od przedwstępnego zezwolenia wojewody. Wiele z tego tytułu wobec niedotrzymania warunków umowy przedwstępnej wyniknie procesów.

Śmiem sądzić, że życie realne i jego prawa są mocniejsze od przepisów formalnych, które je tamują, przeto efektem ostatecznym będzie to, że lud-

ność zmuszona warunkami życia do zawierania tranzakcji, będzie je sporządzała prywatnie u pokątnych doradców, co stworzy niewątpliwie w całym pasie pogranicznym stan *ex lex*, podkopie prawo własności i pozbawi Skarb Państwa i związki komunalne dużych wpływów gotówkowych w postaci opłat alienacyjnych, podatku od darowizn, opłat stemplowych i t. p.

A i do prowadzenia „roboty", godzącej w obronność kraju, lub akcji wywrotowej — nikomu nie jest specjalnie potrzebny tytuł własności nieruchomości miejskiej lub wiejskiej.

Głównie, według mego zdania, ucierpią chłopi, stanowiący żywioł zupełnie lojalny. Będą mieli zahamowany dostęp do ziemi, która stanowi cel ich wysiłków i pracy.

Nie mamy w tej chwili dokładnych danych dla rozmaitych części kraju co do liczby tranzakcji wymagających zezwolenia wojewody. Dla orientacji jedynie podajemy, że w pasie granicznym dla województwa krakowskiego, na podstawie repertoriów notarialnych tylko miejscowych notariuszy za rok 1936, było stwierdzone 8.200 przewłaszczeń, a przecież cyfra ta nie wyczerpuje wszelkich czynności prawnych, które wymagać będą zezwolenia wojewody, należy tu więc również dołączyć umowy dzierżawy, które nie wymagają formy notarialnej, pełnomocnictwa do zarządu, umowy spadkowe, sporządzane przez sądy względnie przez notariuszów jako komisarzy sądowych. Nie będziemy dalecy od prawdy, jeżeli dla jednego tylko województwa krakowskiego ustalimy tę cyfrę na 12.000 umów.

A wszak województwo krakowskie nie jest tak intensywne w życiu gospodarczym. A jak te cyfry będą wyglądały dla Śląska? Jeżeli weźmiemy wszelkie manipulacje związane z udzieleniem zezwolenia — zaczynając od wpisania do ksiąg, zebrania informacji o petencie i t. p., to należy przyjść do przekonania, że cyfra 5 pozwoleń będzie cyfrą miarodajną dla załatwienia dziennie przez jednego urzędnika, czyli że w województwie krakowskim będzie potrzeba 2.400 dni roboczych.

Konsekwencją tego będzie potrzeba stworzenia wielkiego aparatu urzędniczego w województwach, a prawdopodobnie i w starostwach, które to urzędy powoływane będą do wydawania opinii o pragnących zawrzeć umowy w myśl przepisów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych.

Jeżeli rozporządzenie nie ma być czczą formułką, to każde podanie musi być rozpatrzone skrupulatnie. Wiele to przysporzy województwom żmudnej, a częstokroć bezcelowej pracy.

Wydawanie zezwoleń musi być z natury szybkie, gdyż przewlekanie może w niejednym wypadku narazić strony, zamierzające zawrzeć umowy, na straty materialne, a nawet niedojście do skutku tranzakcji.

Dlatego też zapowiedź ograniczenia obrotu ziemią w pasie granicznym spotkała się i spotka się z dużą krytyką i nieżyczliwością szerokich warstw, w których interes ekonomiczny ograniczenie to szeroko godzi.

STANISŁAW JANICKI

PRZYCZYNKI DO WYJAŚNIENIA
PRZEPISÓW O GRANICACH PAŃSTWA*)

I. Rozporządzenie Prezydenta Rzplitej o granicach Państwa w art. 3 rozróżnia: a) pas drogi granicznej, b) strefę nadgraniczną (obszar 2 klm.), c) pas graniczny.

Przepisy dot. pasa drogi granicznej i strefy nadgranicznej same w sobie nie dotyczą notariatu, a zawierają jedynie zakazy o charakterze policyjno-administracyjnym. Dla pamięci jedynie i w celu odpowiedniego informowania klientów zanotować należy, że art. 8 przewiduje konieczność zezwolenia władzy administracji ogólnej do wznoszenia w strefie nadgranicznej nowych budynków i przebudowy starych.

II. Zakresu spraw notariatu dotyczą przepisy odnoszące się do pasa granicznego.

Art. 10 stanowi interpretację pojęcia pasa granicznego, do którego wchodzą: a) bez względu na odległość od linii granicznej wszystkie powiaty nadgraniczne, b) niektóre gminy powiatów sąsiadujących z nadgranicznemi, i to gminy, których obszar w całości lub części leży w odległości 30 klm. od linii granicznej

Zauważyć należy, że rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych może obszar tego pasa gra-

*) Niniejszy wywód pokrywa się z referatem, wygłoszonym przez Autora dnia 1 b. m. na zebraniu koleżeńskim Notariuszów w Bydgoszczy. Na zebraniu tym w charakterze koreferenta występował p. Not. *St. Esden-Tempski*, którego stanowisko Autor w wywodzie swym uwzględnia. (Red.).

nicznego rozszerzyć bez względu na odległość granicy, jednakże jedynie na powiaty lub ich części sąsiadujące z granicznemi.

Art. 12 — ważny dla notariatu, dotyczy: a) nabywania nieruchomości aktami prawnemi zawartemi pomiędzy żyjącymi, b) zatrzymania nadal własności nieruchomości przez takich spadkobierców testamentowych, którzy nie byliby spadkobiercami ustawowymi.

Interpretacja logiczna i gramatyczna tego artykułu doprowadza do szeregu wątpliwości.

I tak niewątpliwie ustawodawca zamierzał artykułem tym wprowadzić kontrolę władzy administracyjnej przy nabywaniu nieruchomości. Jeżeli ustawa w art. 12 w ustępie 1 pod punktem a) wspomina o nabywaniu nieruchomości aktami prawnemi z a w a r t y m i pomiędzy żyjącymi, to jest to pod kątem widzenia tego zamiaru zakres zbyt szczupły. Pod pojęcie „zawarcia“ aktów podpadać mogą tylko umowy, a zatem nabywanie nieruchomości w drodze pochodnej, natomiast nie mogą z tego powodu pod ten artykuł podpadać nabycia nieruchomości pierwotne (np. zasiedzenie, przetarg przymusowy), skoro odpada wtedy moment „zawarcia“ aktu. Jest to niewątpliwie luka ustawy, gdyż interes bezpieczeństwa Państwa, którego źródłem jest ustawa, nie powinien czynić różnicy pomiędzy nabyciem nieruchomości w drodze przetargu a takim nabyciem przez akt prawny (umowę).

Kierując się zasadą, że zamiar ustawodawcy nie może być pomocnym do interpretacji wtedy, gdy wykładnia gramatyczna mówi co innego, stwierdzić wypada, że przeszkód do nabycia nieruchomości przez osoby cudzoziemskie fizyczne i prawne w drodze przetargu przymusowego nie ma i że osoby te zezwolenia nie potrzebują.

P. Kol. *Tempski,* jako koreferent na zebraniu w Bydgoszczy, stanął na stanowisku, że również do nabycia nieruchomości w drodze przetargu przymusowego potrzebne jest zezwolenie z art. 12, argumentując, że podniesienie najwyższej oferty i ogłoszenie w rezultacie postanowienia o przybiciu stanowią oświadczenia, które w sumie mogą być uznane za „akt prawny“ zawarty pomiędzy żyjącymi.

Nie można się zgodzić z tą tezą, aktem prawnym bowiem nazywamy oświadczenie woli, mające za sobą skutki prawne. W o l a zatem w tym wypadku jest czynnikiem decydującym i oświadczenie zależne jest od woli działającego. Tymczasem ogłoszenie postanowienia o przybiciu nie jest zależne od woli działającego (w tym wypadku sądu), a jest wyrazem aktu suwerenności władzy. Ponadto do pojęcia zawarcia aktu prawnego pomiędzy żyjącymi należą zawsze dwie osoby działające. Przy pierwotnym zaś nabyciu własności nieruchomości, do którego zalicza się nabycie w drodze przetargu przymusowego, w grę wchodzi z istoty pierwotności tylko jedna osoba, a mianowicie nabywający.

Z powodu niedostatecznie jasnej redakcji wątpliwości budzi też zagadnienie, czy osoby wymienione w art. 12 rozporządzenia mają prawo nabywania c z ę ś c i nieruchomości. Stojąc jednak na stanowisku, że część mieści się w całości oraz zważywszy interes Państwa jako cel ustawy — stanąć trzeba w praktyce na stanowisku, że do nabywania części nieruchomości potrzebne jest zezwolenie z art. 12.

Te same wątpliwości odnoszą się do zagadnienia współwłasności według części ułamkowych w odniesieniu do nieruchomości spadkowych z art. 12 ust. 1 punkt. b).

Zupełnie słusznie podkreślił w swym koreferacie P. Kol. *Tempski,* że zezwolenia nie potrzeba do odstąpienia udziału we wspólności do niepodzielnej ręki (np. spadku przezd rozdziałem) nawet, gdyby do tej wspólności należała nieruchomość. Staranie się o zezwolenie okaże się konieczne dopiero później, t. j. przy ewent. rodziale takiej wspólności.

Art. 12 ust. 1 punkt b) rozporządzenia przewiduje zakaz zatrzymania bez zezwolenia własności nieruchomej nabytej w drodze sukcesji uniwersalnej przez takich spadkobierców testamentowych (lub uprawnionych z umowy dziedziczenia), którzy nie byliby zarazem spadkobiercami ustawowymi. Ustęp ten jest dostatecznie jasno ujęty i wątpliwości nie budzi.

Osobami, których obciąża konieczność starania się o zezwolenie z art. 12, są: a) osoby fizyczne cudzoziemskie, b) osoby prawne cudzoziemskie, c) osoby prawne krajowe — aa) w których cudzoziemcy wchodzą w skład zarządu lub innych organów kierowniczych lub kontrolnych (Rada Nadzorcza, Komisja Rewizyjna), bb) których część akcji lub udziałów należy do cudzoziemców.

Zezwolenia do nabywania nieruchomości wzgl. do zatrzymania nadal ich własności udziela Minister Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministrem Spraw Wojskowych, jednakże tylko w wypadku, gdy zachodzą okoliczności godne uwzględnienia, przy czym zezwolenie uzależnione być może od wypełnienia pewnych warunków.

Następne ustępy art. 12 (4, 5 i 6) odnoszą się do procedury wniosku i uzyskania zezwolenia. Zrozumiałe jest, że ustawa nie stawia żadnych czasokresów o ile chodzi o postaranie się o zezwolenie do nabycia nieruchomości aktem między żyjącymi, skoro logiczne jest, że o takie zezwolenie wystarać się należy przed aktem prawnym nabycia nieruchomości. Czasokres zaś do wniosku potrzebny jest tam, gdzie istnieje pewien czas ciągły, gdzie chodzi jed-

nym słowem o zatrzymanie nadal własności nieruchomości spadkowej. Rozporządzenie przewiduje, że wniosek taki postawić należy w terminie 12 miesięcznym licząc od dnia otwarcia spadku. Ustęp 4 jednak zawiera pewien błąd, albowiem nakazuje postawienie wniosku osobom — „które w przyszłości nabędą nieruchomość w drodze spadkobrania"; gdy jeszcze ustęp ten wskazuje wyraźnie na ustęp 1 literę b) jasnem jest, że zachodzi lapsus. Zagadnienie bowiem zatrzymania nadal nieruchomości spadkowej aktualne jest dopiero po otwarciu spadku. Z chwilą zaś otwarcia spadku spadkobierca, przynajmniej według praw w b. dzieln. pruskiej, s t a ł s i ę j u ż właścicielem spadku (czyli nabył nieruchomość). Spadkobierca taki nie może zatem być nazwany osobą, która w „przyszłości" nabędzie nieruchomość.

P. Kol. *Tempski* uważa, że słowo „w przyszłości" odnosi się do samej ustawy, t. j. do czasu, od chwili wejścia w życie ustawy.

Ustęp 5) nakazuje osobom wymienionym w art. 12 sprzedanie nieruchomości w ciągu następnych 12 miesięcy po otrzymaniu odmownej decyzji. Ograniczenie w tym wypadku cudzoziemca do obowiązku „sprzedania" i zakazanie mu tym samym wyzbycia się nieruchomości tytułem darmym jest postanowieniem bardzo krzywdzącym, a wydaje się być ponadto niezgodnym z zamiarem ustawodawcy. P. Kol. *Tempski* uważa wyzbycie się nieruchomości w takim wypadku tytułem darmym jako dopuszczalne.

Przy uwzględnieniu przepisów prawa rzeczowego obowiązującego w b. dzielnicy pruskiej, P. Kol. *Tempski* wyraził w swym koreferacie pogląd, że pojęcie „nabycia" ustępu 1 lit. a) art. 12 interpretować należy w ten sposób, że zezwolenie potrzebne jest dopiero przy wpisie zmiany własności w księdze gruntowej, że zatem notariusz sporządzając kontrakty kupna — sprzedaży nie potrzebuje żądać przedłożenia takiego zezwolenia. Koreferent argumentuje, że nabycie własności nieruchomości w b. dzielnicy pruskiej następuje na podstawie szeregu czynności, których ostatnim etapem jest wpis do księgi wieczystej. Nie można się zgodzić z tym zdaniem, gdyż rozporządzenie nie mówi o nabyciu w ł a s n o ś c i nieruchomości, a wspomina jedynie o n a b y c i u nieruchomości. Nadto decydująca jest jednak okoliczność, że rozporządzenie obowiązuje na całym obszarze Rzeczypospolitej; wydaje się niemożliwe do przyjęcia, iżby wymagano zezwolenia do kontraktów obligatoryjnych kupna — sprzedaży w jednej dzielnicy, w drugiej zaś nie.

Powyższe dotyczy zagadnienia własności nieruchomości. Zagadnienie posiadania nieruchomości, dzierżawienia, zarządu i t. p. nieruchomości uregulowane jest w ust. 7) art. 12, który to ustęp przewiduje możliwość zabronienia w pewnych warunkach posiadania, dzierżawienia, użytkowania i zarządu nieruchomości lub ich części. Zakaz ten wyjść może ze strony właściwego Wojewody — pod pewnymi warunkami.

Wreszcie podkreślić należy ust. 8) art. 12, który przewiduje uprzednie zezwolenie Wojewody do obciążania nieruchomości położonych w pasie granicznym hipotekami na rzecz osób cudzoziemskich wymienionych w art. 1. Ażeby uchronić się od skutków karnych wyrażonych w art. 24 należy m. zd. umieścić w odnośnych aktach notarialnych ustanawiających hipotekę na rzecz jakichkolwiek osób prawnych krajowych wzmiankę tej treści, iż notariusz zwrócił uwagę, czy też przekonał się, że cudzoziemców nie ma w organach zarządu, kierowniczych lub kontrolnych, oraz że udziały lub akcje nie są w posiadaniu cudzoziemców.

W końcu w odniesieniu do tego zagadnienia zezwolenia nabycia lub zatrzymania nadal nieruchomości przez osoby cudzoziemskie w zrozumieniu art. 12 wskazać należy na art. 14, który przewiduje nieważność wszelkich czynności prawnych zdziałanych w celu obejścia ograniczeń z art. 12 oraz na sankcje karne z art. 24 nakładające kary w trybie administracyjnym dla tych, którzy przekraczają „zakazy lub nakazy".

O nieważności wspomnianej powyżej orzekają właściwe sądy na żądanie powiatowej władzy administracji ogólnej, co m. zd. nie przeszkadza powoływaniu się przez strony procesowe na nieważność czynności prawnej w jakimkolwiek procesie. Nieważność bowiem określona w art. 14 jest bezwzględna (nieważność, a nie — bezskuteczność).

Opierając się na argumentacji, że sądy mają „dopiero" orzec o nieważności aktów, uważa P. Kol. *Tempski*, że nieważność orzeczona tym artykułem jest względna, że wyrok sądowy tworzy nieważność aktów w znaczeniu konstytutywnym, że zatem sporządzone z naruszeniem tego artykułu akty prawne przed takim orzeczeniem są ważne. I z tą tezą nie można się zgodzić. Za nieważnością bezwzględną przemawia przede wszystkim interpretacja gramatyczna, a mianowicie użycie słowa „nieważne". Powtóre stwierdzić należy, iż nie ma najmniejszych podstaw do wnioskowania o konstytutywnym znaczeniu wyroku, skoro rozporządzenie używa słów: „ o nieważności" orzekają sądy. Wyrok zatem ma tu znaczenie deklaratoryjne i orzeka o nieważności *ex tunc*.

III. Zagadnienie nabywania nieruchomości położonych w pasie granicznym przez obywateli polskich lub polskie osoby prawne omówione jest w art. 13 ustawy oraz wydanym na zasadzie tego ar-

tykułu rozporządzeniu wykonawczym Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 22 stycznia 1937 r Niedociągnięcia w dziedzinie techniki ustawodawczej oraz nieścisłości powodują, że również ten artykuł budzi szereg poważnych bardzo wątpliwości, opartych na przeciwności wynikających z całości zamiarów ustawodawcy oraz z interpretacji logicznej i gramatycznej ustawy czy rozporządzenia. Szczególne trudności przy wyciąganiu praktycznych wniosków z ustawy powoduje fakt, że rozporządzenie Prezydenta wykazuje pewne sprzeczności z rozporządzeniem wykonawczem Ministra Spraw Wewnętrznych. Sprzeczności te mają swoje źródło w niedociągnięciu z dziedzin stylistyki i techniki. ustawodawczej.

I tak przewiduje art. 13, wprowadzony w życie rozporządzeniem wykonawczym, zakaz nabywania przez obywateli polskich nieruchomości „w drodze aktu prawnego zdziałanego między żyjącymi“. Wątpliwości poruszone na wstępie niniejszego wywodu, dotyczące tego samego zagadnienia w stosunku do cudzoziemców, a odnoszące się do możliwości nabywania nieruchomości bez zezwolenia w drodze przetargu przymusowego, mają i tutaj znaczenie wobec prawie że analogicznego brzmienia przepisu. Rozporządzenie zatem Prezydenta dozwala nabywanie przez obywateli polskich nieruchomości w drodze przetargu przymusowego bez zezwolenia Wojewody. Rozporządzenie wykonawcze jednak, które art.13 rozporządzenia Prezydenta wprowadzić ma w życie, według wyraźnego brzmienia tegoż artykułu obracać się musi w granicach w nim zakreślonych, a nie może granic tych przekraczać. Tak jednak nie jest. Rozporządzenie wykonawcze nakazuje uzyskanie uprzedniego zezwolenia do w s z e l k i e g o r o d z a j u n a b y w a n i a nieruchomości, a zatem również do nabywania nieruchomości w drodze przetargu przymusowego. Stać jednak wypada na stanowisku, że rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych interpretować można jedynie łącznie z art. 13, tym bardziej, że rozporządzenie Prezydenta ma moc ustawy i dlatego zd. m. potrzeby uzyskania zezwolenia do nabywania nieruchomości w drodze przetargu przymusowego nie ma.

Jeszcze większe trudności powoduje niejasność ujęcia w art. 13 zagadnienia nieruchomości t. zw. spadkowych.

Art. 13 mówi o zakazie nabywania nieruchomości w drodze aktu prawnego na wypadek śmierci bez uprzedniego zezwolenia Wojewody, o ile nie zachodzi przypadek spadkobrania z ustawy. Jest to nielogiczne — po pierwsze dlatego, że „nabywanie nieruchomości w drodze aktu prawnego na wypadek śmierci“ wyklucza właśnie nabycie tej nieruchomości w drodze spadkobrania z ustawy. Aktem prawnym bowiem nazywamy oświadczenie woli mające pewne skutki prawne (w danym wypadku — testament). Być może że ustawodawca chciał się wyrazić, iż zakazem tym nie są objęte nieruchomości spadkowe uzyskane na zasadzie testamentu wtedy, gdy dziedzic z testamentu w razie jego braku byłby równocześnie dziedzicem z ustawy — (w ten sposób ściśle wyraził się ustawodawca w art. 12 w odniesieniu do osób cudzoziemskich). Z brzmienia jednak ustawy zamiar ten nie wynika. Ustalić tedy wypada, że sytuacja cudzoziemców — dziedziców jest korzystniejsza od sytuacji obywateli polskich.

Zgodnie bowiem z interpretacją gramatyczną art. 12 cudzoziemiec zezwolenia nie potrzebuje: 1) jeżeli otrzymuje nieruchomość w drodze spadkobrania ustawowego, 2) gdy otrzymuje nieruchomość w drodze spadkobrania testamentowego, a byłby dziedzicem ustawowym, gdyby testamentu nie było.

Zgodnie zaś z interpretacją słowną i gramatyczną art. 13 łącznie z rozporządzeniem wykonawczym obywatel polski w każdym wypadku dziedziczenia testamentowego zezwolenia potrzebuje, a zwolniony jest od starania się o to zezwolenie jedynie w wypadku spadkobrania z ustawy.

Tej interpretacji nie stoi na przeszkodzie § 2 rozporządzenia wykonawczego usiłujący jak gdyby naprawić nieścisłości w ustawie w sposób zresztą na równi nieścisły. Paragraf ten nakazuje postawienie wniosku o zezwolenie osobie, która nabyła nieruchomość w drodze spadkobrania — „jeżeli nabywca nie jest jednocześnie powołany do spadku z ustawy“.

Przede wszystkim usiłowanie naprawienia błędu rozporządzenia z mocą ustawy przez rozporządzenie wykonawcze, jest niemożliwe zasadniczo. Powtóre sposób w jaki rozporządzenie chce naprawić błąd ustawy jest nieudolny. Powołanie bowiem do spadkobrania z ustawy wyklucza powołanie do spadkobrania testamentowego, alogizmem zatem są słowa z § 2 rozporządzenia o jednoczesnym powołaniu do spadku „z ustawy“.

Nie ma jednoczesnego powołania do spadku „z ustawy“ i „z testamentu“. Prawdopodobnie autor rozporządzenia chciał powiedzieć: „W razie nabycia nieruchomości w drodze spadkobrania na zasadzie aktu na wypadek śmierci, jeśli nabywca nie byłby przy braku takiego aktu zarazem powołany do spadku z ustawy,“ — a zamiar swój wyraził w następujący niewłaściwy sposób: „W razie nabycia nieruchomości w drodze spadkobrania, jeśli nabywca nie jest jednocześnie powołany do spadku z ustawy“.

To co autor chciał powiedzieć, byłoby jednak

przekroczeniem granic art. 13 rozp. Prez. Rz. P., do czego rozporządzenie wykonawcze uprawnione nie jest.

Nie mniej nielogiczny jest art. 13 rozporządzenia o granicach Państwa, gdy mówi o zakazie nabywania przez obywateli polskich nieruchomości w drodze testamentu bez „uprzedniego" zezwolenia Wojewody. Nabywanie nieruchomości spadkowych następuje z chwilą otwarcia spadku, t. j. z chwilą śmierci spadkodawcy. Jest niezrozumiałe w jaki sposób ma nastąpić to „uprzednie" zezwolenie Wojewody przed otwarciem spadku.

Ustawodawca miał na myśli w tym wypadku nie „uprzednie" zezwolenie, a jedynie zezwolenie na zatrzymanie nadal własności nieruchomości nabytych w drodze testamentu.

Jest rzeczą niezrozumiałą dlaczego w jednej i tej samej ustawie autor w art. 12 (w odniesieniu do cudzoziemców) wyraża się zupełnie ściśle przez użycie słów „nadal zatrzymać własność nieruchomości", zaś w art. 13 (w odniesieniu do obywateli polskich) popełnia podobną nieścisłość.

Właściwy zamiar ustawodawcy określony powyżej wynika też z § 2 rozp. wykonawczego, które to rozporządzenie używa terminologji słusznej — „pragnie zatrzymać własność tej nieruchomości".

Wątpliwości i wnioski wyrażone powyżej w odniesieniu do cudzoziemców, a dotyczące części nieruchomości mają zastosowanie również do zagadnienia nabywania nieruchomości przez obywateli polskich. Krytycznie trzeba się też ustosunkować do przepisu rozporządzenia, nakazującego w razie braku zezwolenia „sprzedaż" nieruchomości, a uniemożliwiające np. odstąpienie tytułem darmym.

PRZEPISY O WYNAGRODZENIU NOTARIUSZÓW
W JEDNOLITEJ WYKŁADNI MIĘDZYIZBOWEJ (II)*)

XIII Konferencja Prezesów i Wiceprezesów Rad Notarialnych ustaliła w trybie porozumienia międzyizbowego następną serję t e z z zakresu wykładni rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 listopada 1935 r. o wynagrodzeniu notariuszów, które to tezy, poparte uzasadnieniem objaśniającym, dalej publikujemy.

Przypominamy, że uzasadnienie ma tylko znaczenie orientacyjne, natomiast znaczenie autorytatywne posiadają jedynie same tezy, wydrukowane kursywą. Skrót „rozporządzenie" w następującym tekście oznacza — rzeczone rozporządzenie z dnia 15 listopada 1935 r. (Dz. Ust. Nr 84, poz. 517).

DO §§ 11 i 19.

*Od aktu, w którym kilka osób kwituje z odbioru przypadających każdej z nich oznaczonych kwot pieniężnych, chociażby z tego samego tytułu prawnego, wynagrodzenie notariusza oblicza się z § 11 rozporządzenia od każdego pokwitowania z osobna**).*

Zasadność tezy uzależniona jest od ujęcia prawnego aktu. Jeżeli stawający kwitują niepodzielnie z odbioru ogólnej przypadającej im kwoty, to oczywiście zachodzi jedno pokwitowanie. Jeżeli natomiast każda ze stawających osób kwituje z odbioru należnej jej kwoty, to na podstawie § 19 ustęp 2 rozporządzenia z 15.XI. 1935 r. wypada pobrać wynagrodzenie od każdego pokwitowania z osobna.

DO §§ 12 i 17.

Przystąpienie uczestników do oświadczenia zawartego już w spisanym akcie (§ 12 pkt. 4 i § 17 pkt. 2-b) oznacza dodatkowe oświadczenie woli, złożone przez osoby, powołane w spisanym już poprzednio w tym samym przedmiocie akcie głównym, jako te, od których dodatkowego oświadczenia uwarunkowana jest skuteczność prawna aktu głównego, lub których dodatkowe oświadczenie woli jest tylko przewidywane.

Sformułowanie „przystąpienie uczestników do oświadczenia zawartego już w spisanym akcie" (§ 12 pkt. 4 i § 17 pkt. 2-b) — uznać wypada za wysoce niejasne. Na pierwszy rzut oka w ogóle trudno pojąć, co normodawca miał właściwie na myśli. Należy przyjąć, że chciał objąć tym przepisem „akceptację umowy już zawartej" (art. 5 pkt. „b" i § 9 pkt. „b" taks notarialnych obowiązujących do dnia 1.I. 1936 r.), skoro w innym miejscu o tym tak częstym w praktyce notarialnej typie czynność nie wspomina.

Przyjmując to, tym samym ustalamy, że u c z e s t n i c y — to osoby trzecie, powołane w treści aktu, od których dodatkowego oświadczenia woli zależy jego skuteczność prawna.

Idąc dalej konsekwentnie, skoro przyjmujemy, że uczestnikami w rozumieniu roztrząsanych przepisów rozporządzenia są o s o b y t r z e c i e (co oczywiście nie godzi się zupełnie z gramatycznym znaczeniem wyrazu „uczestnicy"), to nie ma zasady do żadnych wyłączeń, a więc — wszelkie osoby takie, których dodatkowe oświadczenie woli (np. akceptacja, zezwolenie, poręczenie i t. d.) jest wymagane do skuteczności prawnej aktu podstawowego, muszą być poczytywane za „uczestników".

*) por. *P. N.* Nr 7, 1936 r., str. 13.

**) XIII Konferencja Prezesów i Wiceprezesów Rad Notarialnych, ustalając niniejszą tezę, uznała, iż w wypadkach konkretnych, w szczególności np. gdy kilku sukcesorów drobnego spadku kwituje w jednym akcie z odbioru swych udziałów pieniężnych w tym spadku, poszczególne Rady Notarialne mogą dopuszczać odchylenia od zasady, wyrażonej w tezie.

Co więcej, nie ma wobec tego podstaw, by nie uznać za „uczestników" nawet tych powołanych w akcie podstawowym osób trzecich, których dodatkowe oświadczenie woli nie jest, jak powyżej, warunkiem skuteczności tego aktu, lecz jest tylko przewidziane, jako dopuszczalne (np. zarezerwowanie udziałów dla określonego spólnika, który dodatkowo oświadczyć się ma o przystąpieniu do spółki, lub np. stypulowane poręczenie osoby trzeciej, jednakże nie jako warunku umowy i tp.).

DO §§ 13 i 26.

Wynagrodzenie notariusza za akty dodatkowe (uzupełniające, sprostowawcze itp.) należy ustalać według następującego kryterium: jeżeli akt dodatkowy obejmuje czynność, stanowiącą nowy obrót, to przypada wynagrodzenie z § 13 rozporządzenia, w przeciwnym razie zaś — z § 26.

Rozporządzenie z 15.XI. 1935 r. nie daje odpowiedzi na pytanie pod jaki przepis subsumować wynagrodzenie za wszelkiego rodzaju akty dodatkowe. Powyższa teza ogólna, oparta na przedmiotowo ujętym kryterium oceny istoty aktu dodatkowego, wydaje się być jedynie możliwym wskazaniem, godzącym literę rozporządzenia z 15.XI. 1935. z poczuciem słuszności.

DO § 18.

1. Jeżeli protokół walnego zgromadzenia obejmuje oświadczenie woli, stanowiące samo w sobie samoistną czynność prawną, wymagającą dla swej ważności zachowania formy notarialnej, to poza wynagrodzeniem z § 18 rozporządzenia notariuszowi przysługuje prawo do osobnego wynagrodzenia za tę czynność.

2. W wypadku, gdy rzeczona czynność nie wymaga dla swej ważności zachowania formy notarialnej, notariusz nie ma podstaw do żądania osobnego za nią wynagrodzenia, może jednak uwzględnić ją przy zawieraniu ewent. umowy o wynagrodzenie (§ 18 pkt. 1).

3. W szczególności — za podwyższenie kapitału zakładowego w protokóle zgromadzenia akcjonariuszów notariuszowi przypada wynagrodzenie na podstawie § 13 rozporządzenia, licząc od sumy, o jaką kapitał został podwyższony.

Protokół walnego zgromadzenia z istoty swej ma na względzie tylko ustalenie przebiegu obrad i powziętych uchwał (art. 103 — 105 pr. o not. i art. 412 § 2 Kod. Handl.). Jeżeli powzięta uchwała obejmuje oświadczenie woli spółki, nabierające skuteczność prawną przez samo wciągnięcie jej do protokółu notarialnego, to wypada twierdzić, że od tej czynności prawnej, która w zasadzie powinnaby być objętą odrębnym aktem notarialnym, notariuszowi przysługuje prawo do wynagrodzenia, według odpowiedniego przepisu rozporządzenia z 15.XI. 1935 r., a to w myśl zasady, ustalonej w § 19 tegoż rozporządzenia (kilka czynności między tymi samymi osobami, dotyczących różnych przedmiotów), mającej niewątpliwie zastosowanie i do protokółów (art. 105 pr. o not.).

W szczególności, gdy chodzi o podwyższenie kapitału zakładowego, wynagrodzenie przypadaćby powinno według § 13, jakkolwiek przy zawiązaniu spółki ma zastosowanie § 8, a to dlatego, że postanowienia § 8, jako obejmujące wyczerpująco wyliczenie wypadków, w których notariuszowi przysługuje pełne wynagrodzenie stosunkowe, muszą być tłomaczone w sensie ograniczającym, wobec czego musi wejść w grę dyspozycja ogólna § 13.

Natomiast, gdy chodzi o objętą protokółem czynność prawną, której skuteczność nie jest zależna od ujęcia jej w formę notarialną, to twierdzić wypada, że notariuszowi nie przysługuje prawo do dodatkowego wynagrodzenia, gdyż włączona do protokółu czynność nie musiałaby skądinąd być objętą odrębnym aktem notarialnym.

W szczególności co do tezy 3. należy zaznaczyć, co następuje:

Poza sprawami podstawowymi, będącymi przedmiotem jego uchwał (art. 390 § 2 w zw. z art. 388 pkt. 1 Kod. Handl.), walne zgromadzenie może zajmować się i innymi sprawami (art. 390 § 3 Kod. Handl.), a w szczególności — bądź przewidzianymi w art. 388 pkt. 2, 3, 4 i 5 Kod. Handl., bądź wkraczającymi w dziedzinę zmiany statutu spółki akcyjnej (art. 431 § 1 Kod. Handl.). Do tych ostatnich należy właśnie p o d w y ż s z e n i e k a p i t a ł u a k c y j n e g o (art. 432 § 1 Kod. Handl.), wymagające szczegółowo ujętej uchwały (art. 433 Kod. Handl.).

Skoro więc statut spółki akcyjnej, podlegający p r z y m u s o w i formy notarialnej (art. 308 Kod. Handl.), p o w i n i e n określać wysokość kapitału akcyjnego (art. 309 pkt. 4 Kod. Handl.), która jest p o d s t a w ą obliczenia przypadającego notariuszowi wynagrodzenia (§ 8 pkt. 6 rozp. o wynagr. not.), to k o n s e k w e n t n i e należy się notariuszowi wynagrodzenie i od uchwały, podwyższającej kapitał akcyjny.

Zaznaczyć należy, że wynagrodzenie przypadać może tylko od e f e k t y w n e j kwoty podwyższenia kapitału zakładowego, gdyż tylko w tych ramach czynność notarialna posiada odpowiednią w a r t o ś ć. Jeżeli więc, dla przykładu, spółka akcyjna obniża i równocześnie o taką samą kwotę podwyższa wysokość swego kapitału zakładowego, to z tego tytułu notariusz nie może pobrać żadnego wynagrodzenia dodatkowego, gdyż kapitał akcyjny pozostał efektywnie niezmieniony.

DO §§ 19, 14 i 3.

Jeżeli jeden akt obejmuje kilka czynności między różnymi osobami (§ 19 ust. 2), to przypadającą według § 14 najniższą normę wynagrodzenia pobiera się od każdej czynności z osobna.

Zagadnienie prawne dotyczy wykładni § 19 ust. 2 w związku z § 14 i § 3 pkt. 1 rozporządzenia z 15.XI. 1935. Polega ono na tym, czy w razie sporządzenia w j e d n y m a k c i e m i ę d z y r ó ż n y m i o s o b a m i k i l k u c z y n n o ś c i tak drobnych, że przypadające za każde z nich wynagrodzenie nie osiąga ustalonych w § 14 najniższych norm, należy obliczyć wynagrodzenie od każdej z tych czynności według stawki 1,5% (§ 3 pkt. 1) i pobrać przypadające z § 14 minimum o d w s z y s t k i c h c z y n n o ś c i ł ą c z n i e, jeżeli obliczone w powyższy sposób kwoty wynagrodzenia za poszczególne czynności nie dosięgają w sumie właściwej normy minimalnej, czy też o d k a ż d e j p o s z c z e g ó l n e j c z y n n o ś c i przypada najniższe wynagrodzenie z § 14 rozporządzenia?

Rozważenie powyższego zagadnienia rozpocząć wypada od analizy właściwych tekstów. W p r z e p i s a c h o g ó l n y c h — § 1 rozporządzenia z 15.XI.1935. stanowi, że notariusz pobiera wynagrodzenie z a c z y n n o ś c i, a więc za k a ż d ą p o s z c z e g ó l n ą c z y n n o ś ć przypada mu stosowne wynagrodzenie., Wysokość wynagrodzenia stosunkowego zależna jest od w a r t o ś c i p r z e d m i o t u — głosi § 3 rozporządzenia: oczywiście, od wartości przedmiotu — c z y n n o ś c i, t. j. każdej poszczególnej czynności. Dalej, w §§ 8—12 rozporządze-

nie reguluje normy wynagrodzenia za sporządzenie wyszczególnionych rodzajów (według kwalifikacji prawa materialnego) aktów notarialnych, co w związku z pomienionymi przepisami ogólnymi (§§ 1 i 3) oznacza oczywiście to samo, co — za sporządzenie aktów, obejmujących określone pod względem kwalifikacji prawnej poszczególne czynności. W dalszym ciągu, w § 14 rozporządzenie określa najniższe stawki wynagrodzenia za sporządzenie rzeczonych aktów, a więc — za sporządzenie aktów, obejmujących pomienione — poszczególne czynności. Wreszcie, w § 19 rozporządzenie normuje wynagrodzenie za akty, zawierające kilka czynności, przy czym w ust. 2 stanowi, że wynagrodzenie oblicza się od każdej czynności z osobna.

Tu dochodzimy do sedna badanego zagadnienia. „Od każdej czynności z osobna" — znaczy to: od każdej czynności tak, jak gdyby była objęta odrębnym aktem, czy też, co jest istotne w razie konieczności zastosowania § 14, w oderwaniu od takiego powiązania?

Z przeprowadzonej powyżej analizy wchodzących w grę postanowień rozporządzenia z 15.X. 1935. wynika następujące dużej wagi ustalenie: przez czynność normodawca rozumie materialno-prawną treść zawiązywanego aktem notarialnym stosunku prawnego, a nie formalno-prawne ujęcie tego stosunku ze stanowiska prawa o notariacie.

Bo też w samej rzeczy, prawo o notariacie (część II: „Czynności notarialne" — art. 63 i nast.), jakkolwiek nie zdecydowanie i nie konsekwentnie operuje terminem czynność zasadniczo w sensie formalno-prawnym. Notariusz wykonywa czynności, a w szczególności sporządza akty notarialne (art. 63), czyli że akt, bez względu na zakres stosunków prawnych, jaki reguluje, jest w rozumieniu prawa o notariacie — jedną czynnością notarialną, jednym numerem repertorialnym (art. 117 § 1 i § 2 pkt. „a" pr. o not.).

Inaczej rozporządzenie o wynagrodzeniu notariuszów, które, jak to wynika z przeprowadzonej analizy jego zasadniczych postanowień, używa określenia czynność wyłącznie i konsekwentnie w znaczeniu materialno-prawnym: czynnością, jako podstawą obliczenia przypadającego notariuszowi wynagrodzenia za sporządzenie czynności (w sensie formalno-prawnym), jest kwalifikacja materialno-prawna objętego aktem stosunku prawnego.

Notariusz pobiera więc wynagrodzenie stosunkowe za każdą czynność (§ 1), czyli od każdego regulowanego w poszczególnym akcie (§ 8 i nast.) stosunku prawnego. Gdy więc rozporządzenie stanowi: notariusz pobiera wynagrodzenie za sporządzenie aktu (§§ 8, 9, 10, 11, 13) lub wprost za akt (§ 12), to znaczy to, jakby stanowiło: notariusz pobiera wynagrodzenie za sporządzenie aktu lub za akt, obejmujący oznaczoną pod względem kwalifikacji materialno-prawnej czynność.

Gdy więc § 14 stanowi najniższe stawki wynagrodzenia za sporządzenie określonych aktów, to znaczy to — za sporządzenie poszczególnych czynności prawnych, objętych tymi aktami. A gdy § 19 w ust. 2 każe pobierać wynagrodzenie od każdej czynności z osobna, to znaczy to — za każdą czynność tak, jak gdyby była objęta odrębnym aktem.

Skoro tedy § 19 mówi o jednym akcie (w sensie formalno-prawnym), zaś § 14 — o aktach (w sensie materialno-prawnym), bo mając na względzie, jak to powyżej wykazano, czynności prawne, objęte poszczególnymi aktami, to w konkluzji dojść wypada do wniosku, że pojęcie aktu z § 14 pokrywa się z pojęciem czynności z § 19 ust. 2.

Wniosku tego nie może przekreślić dyskwalifikacja stawki z § 3 pkt. 1 rozporządzenia, której w pierwotnym projekcie rozporządzenia nie było: na tym miejscu figurowały stawki minimalne, które w następstwie wydzielone zostały do osobnego paragrafu, oznaczonego numerem 14. W świetle więc pierwotnego projektu rozporządzenia rozważane zagadnienie nie mogło budzić wątpliwości.

Należy przypuszczać, że lukę, wytworzoną w punkcie 1 § 3 wskutek sformowania nowego § 14, normodawca uznał za właściwe wypełnić ze względów symetryczno-optycznych. Można to uznać za zbędne, a nawet ze stanowiska techniki legislacyjnej za błędne, ale nie podobna dla nadania racji bytu tej koncepcji technicznej podważać wykładni opartej na analizie całokształtu postanowień rozporządzenia o wynagrodzeniu notariuszów.

*

Jeżeli jeden akt obejmuje kilka czynności między tymi samymi osobami, dotyczących różnych przedmiotów (§ 19, ust. 1, zd. 2), to w wypadku, gdy czynności te podlegają różnym stawkom, przypadającą według § 14 najniższą normę wynagrodzenia pobiera się od każdej czynności z osobna.

Należy też przedstawione powyżej zagadnienie rozważyć i ze stanowiska ust. 1. zd. 2. § 19, który normuje wynagrodzenie notariusza w wypadku sporządzenia w jednym akcie, między tymi samymi osobami kilku czynności, dotyczących różnych przedmiotów.

Normodawca reguluje tę sprawę w sposób mechaniczny: jeżeli sporządzone czynności podlegają tej samej stawce— każe sumować wartości przedmiotów, jeżeli zaś podlegają one różnym stawkom — każe obliczać wynagrodzenie „od wartości każdego przedmiotu z osobna".

W pierwszym wypadku rozważane zagadnienie w ogóle powstać nie może: skoro bowiem bierze się za podstawę łączną wartość wszystkich przedmiotów, których dany akt dotyczy, to oczywiście nie ma trudności z ustaleniem przypadającego wynagrodzenia. Natomiast w drugim wypadku — zagadnienie zarysowuje się równie dobitnie, jak w stosunku do ust. 2. § 19.

Co to znaczy — od wartości każdego przedmiotu z osobna? Z powyższych wywodów wypada odpowiedź następująca: znaczy to — od wartości przedmiotu poszczególnej czynności (w sensie materialno-prawnym), a więc od każdej czynności tak, jak gdyby była objęta odrębnym aktem.

Wynik jest więc taki sam jak w stosunku do ust. 2 § 19: pojęcie wartości każdego przedmiotu z § 19 ust. 1 pokrywa się z pojęciem aktu z § 14.

Oczywiście osobliwe ujęcie ust. 1. zd. 2. § 19 prowadzi do nielogicznego wniosku, że w zależności od czysto mechanicznego sprawdzianu, a mianowicie — identyczności lub rozbieżności stawek, jakim poszczególne czynności podlegają, raz stosuje się § 14 do wszystkich czynności łącznie, raz zaś — do poszczególnych czynności z osobna. Tak to jednak wygląda w świetle obowiązujących tekstów.

*

W wypadku stosowania § 19 ust. 2 dopuszczalne jest, by wynagrodzenie za czynność uboczną przekraczało wynagrodzenie za czynność główną.

§ 19 rozporządzenia w ust. 2 nie rozróżnia czynności głównych i ubocznych, jak to czyni w ust. 1, zd. 1, a więc nie ma podstaw prawnych do odpowiedniego różniczkowania przypadającego wynagrodzenia.

POSIEDZENIE ZARZĄDU ZJEDNOCZENIA NOTARIUSZÓW R. P.

Dnia 11 b. m. odbyło się w Warszawie posiedzenie pełnego Zarządu Zjednoczenia Notariuszów R. P., w którym wzięli udział P. P. Not.: Prezes *W. Roman*, Wiceprezes *W. Włoskowicz*, Sekretarz *J. Moldenhawer*, Skarbnik *Z. Neumann* i Członkowie: dr *S. Breyer*, dr *W. Dąbrowski*, *M. Piotrowski* i *P. Moszyński*. Ponadto w posiedzeniu uczestniczyli delegaci Zjednoczenia na poszczególne okręgi apelacyjne — *J. Borkowski*, dr *E. Korczyński* i dr *Czuchajowski*.

Na porządku dziennym znalazły się następujące sprawy: 1) Rozp. Prezyd. R. P. o granicach Państwa i Rozp. Min. Spr. Wewn. w sprawie Rozporządzenia o granicach Państwa, 2) udział Zjednoczenia w pracach Obozu Zjednoczenia Narodowego, 3) sprawy bieżące i organizacyjne.

Posiedzenie zagaił P. Prezes *Roman* charakteryzując pokrótce zasadnicze postanowienia Rozp. Prezyd. R. P. o granicach Państwa oraz Rozporządzenia Min. Spr. Wewn., wydanego z upoważnienia i w wykonaniu tego Rozporz. Prezyd. R. P., poczem udzielił głosu P. Sekr. *Moldenhawerowi*, który zapoznał zebranych z dotychczasową akcją Zjednoczenia w sprawie. Mianowicie opracowano na podstawie nadesłanych z terenu danych memoriał, który został złożony w Ministerswie Skarbu, Ministerstwie Spraw Wewnętrznych oraz Obozie Zjednoczenia Narodowego. Memoriał wskazuje przede wszystkim na konieczność odroczenia terminu wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych oraz złagodzenia całego szeregu przepisów tego rozporządzenia.

W wyniku bardzo ożywionej dyskusji, w trakcie której zabierali głos wszyscy uczestnicy posiedzenia, Zarząd zaakceptował stanowisko i akcję Prezydium i powołał delegację w składzie P. P. *Romana*, *Włoskowicza* i dra *Dąbrowskiego* do P. Wiceministra Spraw Wewnętrznych, któremu złoży odpowiedni memoriał i przedstawi groźne skutki, jakie dla obrotu gospodarczego wywołać musi rygorystyczne stosowanie rzeczonego Rozporządzenia, jeśli nie zostanie ono poprzedzone wydaniem ścisłych i odmiennie dla rozmaitych dzielnic Państwa opracowanych instrukcyj.

Następnie P. Prezes *Roman* złożył oświadczenie, że Prezydium Zarządu, natychmiast po ogłoszeniu deklaracji pułk. K o c a, postanowiło zgłosić akces Zjednoczenia do tworzonego przezeń Obozu. O fakcie tym członkowie Zjednoczenia zostali powiadomieni okólnikiem Nr. 11. Obecnie Prezydium zwraca się do pełnego Zarządu o aprobatę tego kroku oraz o zdecydowanie czy potrzebne będą jeszcze deklaracje poszczególnych członków.

Zebrani jednogłośnie zaakceptowali decyzję Prezydium w sprawie przystąpienia Zjednoczenia Notariuszów do O. Z. N., przy czym uznano za konieczne zwrócenie się do wszystkich członków Zjednoczenia o złożenie deklaracyj o przystąpieniu.

Na zakończenie obrad Zarząd omówił sprawy organizacyjne i zgłoszone wolne wnioski.

Ś. P. STANISŁAW KUSZŁEYKO

Dnia 6 b. m. zmarł ś. p. S t a n i s ł a w K u s z ł e y k o, Notariusz w Łomży, w wieku niespełna 40 lat. Tak przedwczesne odejście zasłużonego działacza publicznego, wysoce prawego człowieka i dobrego kolegi, wywołało w świecie notarialnym głęboki żal.

Oto koleje życia ś. p. Zmarłego, nakreślone na naszą prośbę przez osobę dobrze poinformowaną:

Niejednokrotnie w końcu XIX wieku, Polacy, chcący żyć i pracować, musieli oddawać swoje siły i wiedzę obcemu państwu zaborców. Właśnie Ojciec ś. p. S t a n i s ł a w a K u s z ł e y k o, syn powstańca 1863 roku, pracował jako lekarz okręgowy w Akmolińsku, w stepach Azji środkowej, niosąc pomoc tubylcom, w grasującej tam epidemji ospy i tyfusu. Tam też, w młodym wieku, padł ofiarą swego zawodu, umierając na tyfus plamisty w roku 1902. Osierocił żonę i dwoje dzieci, wśród nich syna Stanisława.

Ś. p. S t a n i s ł a w K u s z ł e y k o urodził się dn. 6 czerwca 1897 roku w Akmolińsku. Smutne sieroce dzieciństwo po stracie Ojca spędził w Ziemi Kowieńskiej w majątku Dziewułtów, u dziadków swych po matce. Studia średnie rozpoczął w gimnazium w Kownie, skąd zawierucha wojenna 1914 r. wygnała nieletnią młodzież w głąb Rosji. Maturę uzyskał w gimnazjum w Głuchowie, ziemi Czernihowskiej. W roku 1917 rozpoczął studia uniwersyteckie w Kijowie, mając uniemożliwiony powrót do stron rodzinnych, z powodu szalejącej zawieruchy wojennej. Przy pierwszej możliwości wraca do ziemi ojczystej i wstępuje w szeregi P. O. W., działającej na Litwie Kowieńskiej. Aresztowany i uwięziony w więzieniu w Wiłkomierzu, zwolniony za kaucją, ucieka do Wilna, gdzie wstępuje do formacji Wojsk Polskich jako żołnierz — ochotnik. Po skończonych walkach o Niepodległość Rzeczpospolitej, jako oficer rezerwy, wraca do przerwanych studiów uniwersyteckich. Borykając się z trudnościami materialnymi, pracuje jako sekretarz Sądów Okręgowego i Apelacyjnego w Wilnie, kończy Uniwersytet Wileński ze stopniem Magistra Praw i nauk społecznych. Aplikuje przy Sądzie Okręgowym w Wilnie. Zostaje mianowany sędzią Sądu Okręgowego w Grodnie. Po ciężkim, smutnym dzieciństwie i tułaczej młodości, może nareszcie stworzyć dom dla swej ukochanej Matki, z którą był całe lata rozłączony. Zawdzięczając uprzejmości władz granicznych schorowana Matka już z resztkami życia przyjeżdża z Litwy, by umrzeć w domu syna. Cios to był wielki dla ś. p. Zmarłego. Ciężkie warunki dotychczasowego życia podkopują siły organizmu. Coraz częściej zapada na zdrowiu, już jako Sędzia Sądu Okręgowego w Wilnie. Specjalne zasługi i sumienność pracy oceniają władze zwierzchnie i ś. p. Zmarły zostaje pisarzem hipotecznym w Grodnie, następnie notariuszem w Łomży. Potworna, niewykryta we właściwym czasie choroba, toczy organizm w ciągu lat ostatnich i przerywa pasmo młodego jeszcze życia. Odszedł człowiek, który był najlepszym obywatelem Państwa, najlepszym członkiem społeczeństwa, a w rodzinie najlepszym synem, mężem i bratem.

MARIAN KURMAN

USTAWODAWSTWO POLSKIE
WCHODZĄCE W ZAKRES CZYNNOŚCI NOTARIALNYCH I HIPOTECZNYCH ZA ROK 1936
ORAZ ORZECZNICTWO ZA TENŻE CZAS SĄDU NAJWYŻSZEGO I. C.

(d. c. — 6)

Egzekucje. Na zasadzie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dn. 19 grudnia 1935 r. (Dz. Ust. Nr. 4/1936 r., poz. 30) moc obowiązującą przepisów z dn. 7 września 1932 r. (Dz. Ust. Nr. 87, poz. 745) *o terminie sprzedaży przez licytację majątków* nieruchomych, *przedłuża się* na czas do ukończenia wszystkich egzekucji z nieruchomości, toczących się na podstawie ustawy postępowania cywilnego z 1864 roku.

Na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z d. 15 stycznia 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 4, poz. 36) w §: 13 ust. 1 rozporządzenia tegoż Ministra z dn. 15 grudnia 1932 r. o postępowaniu przy opisie i oszacowaniu nieruchomości (Dz. Ust. Nr. 114, poz. 947) wyrazy: „w art. XXIII §: 1, XXVI §: 1 zd. 1 i XL" zastępuje się wyrazami: „w art. XXIII, XXVIII pkt. 3), XXXVI §: 1 zd. 1, XL i LXIII" to jest, że *służebności, ciężary realne oraz prawo najmu i dzierżawy wciągnięte do księgi hip. czystym wpisem lub ciążące na nier. niehipotekowanej i stwierdzone aktem notar. będą utrzymane bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia (art. XXIII), prawo zabudowy, obciążające nieruchomość będzie utrzymane (na obszarze T. X. cz. 1 Zwodu praw — XXVIII p. 3)*, służebności ciężary realne poprzedzające prawo wierzyciela egzekwującego, będzie utrzymane w mocy bez potrącania z ceny nabycia (XXXVI §: 1 zd. 1), że bez potrącania z ceny nabycia utrzymuje się w mocy: 1) służebności ciążące z samej ustawy, choćby bez wpisu hipotecznego, 2) służebności drogi koniecznej, 3) prawo zabudowy, obciążające sprzedaną nieruchomość (art. XL) i górnicze (LXIII).

Na zasadzie rozp. Ministra Skarbu z dn. 19 grudnia 1936 r. (Dz. Ust. 93, poz. 651) gdy w toku postępowania egzekucyjnego na zasadzie pisma, stwierdzającego umowę o nabycie nieruchomości (2 p. art. 52 ust. stempl.) lub orzeczenia sądowego (art. 52 p. 3 tejże ustawy), nieruchomość przechodzi na własność wierzyciela hipotecznego, *opłata od przejścia własności wynosi 0,2%, jeżeli wierzycielem-nabywcą jest:* 1) *bank hipoteczny,* 2) *bank kredytu krótkoterminowego,* 3) *spółdzielnia kredytowa,* 4) *Komunalna Kasa Oszczędności,* 5) *gminna kasa wiejska pożyczkowo-oszczędnościowa,* 6) *bank państwowy,* 7) *Bank Polski,* 8) *Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie,* 9) Poznańskie Ziemstwo Kredytowe, 10) Towarzystwo Kredytowe Miejskie w Białymstoku, Częstochowie, Kaliszu, Kielcach, Lublinie, Lwowie, Łodzi, Płocku, Piotrkowie, Radomiu, Siedlcach, Suwałkach, Warszawie i Wilnie, oraz Zachodnio-Polskie Tow. Kr. Miej. w Poznaniu, 11) Galicyjska Kasa Oszczędności, 12) Tow. Kred. Przemysłu Polskiego, 13) Zakłady Ubezpieczeń Społecznych i 14) likwidator mienia b. rosyjskich instytucji kredytu długoterminowego i innych przedsiębiorstw bankowych oraz b. rosyjskich zakładów ubezpieczeń.

Stawki ulgowej w wysokości 0,2% *nie stosuje się, jeżeli nabywca,* wymieniony w §: 1, nieruchomość *nabytą na licytacji zbyt w ciągu 6 tygodni po licytacji.* Różnica między opłatą normalną, a obliczoną według stawki ulgowej, powinna być uiszczona w kasie Urzędu Skarbowego (urzędu opłat stemplowych) w ciągu 3 tygodni od dnia sporządzenia pisma, stwierdzającego zbycie nieruchomości (§: 2).

Stawka ulgowa w wysokości 0,2% (§: 1) *ma zastosowanie tylko wówczas,* jeżeli licytacja odbyła się w czasie *od dnia 1 stycznia 1937 r. do 31 grudnia 1937 r.*, lub jeżeli na ten okres przypadł ostateczny termin licytacji, na którym zostało stwierdzone niedojście licytacji do skutku, uprawniające wierzyciela do objęcia nieruchomości na własność (§: 3).

Eksmisji odroczenie. Dekret Prez. Rzplitej z dn. 29 września 1936 r. (Dz. Ust. 74, poz. 525). W sprawach *o eksmisję z lokalu handlowego lub przemysłowego sąd* na wniosek najemcy, uwzględniając stosunki gospodarcze i położenie najemcy, w jakim tenże znalazłby się wrazie wykonania eksmisji, a nadto czas trwania najmu, wysokość płaconego czynszu oraz wysokość żądanej przez wynajmującego podwyżki czynszu *może odroczyć termin wydania przedmiotu najmu* na okres nie dłuższy niż *do dnia 31 marca 1939 r.* (art. 2).

Na wniosek najemcy, który w okresie od dn. 15 listopada 1932 r. do dnia 15 listopada 1935 r. *dokonał w lokalu zwiększających wartość lokalu inwestycji,* które dotychczas jeszcze *nie zamortyzowały się, sąd obowiązany jest odroczyć termin wydania przedmiotu najmu.* Odroczenie nastąpi na okres, potrzebny do amortyzacji tych inwestycji *nie dłużej jednak niż do dnia 31 marca 1939 r.* Najemca traci prawo do odroczenia, jeżeli wynajmujący zapłaci mu ustaloną przez sąd wartość niezamortyzowanych inwestycji.

Odroczenie terminu wydania przedmiotu najmu może być udzielone przez sąd tylko jeden raz.

Jeżeli eksmisję już odroczono, rozstrzygnięcie wniosku o odroczenie terminu wydania przedmiotu najmu należy do postępowania egzekucyjnego, choćby egzekucja nie została jeszcze wszczęta. W celu rozpoznania wniosku sąd wyznaczy rozprawę. Na postanowienie sądu służy zażalenie.

Aż do upływu terminu, na który odroczono wydanie przedmiotu najmu, — w braku umowy co do wysokości czynszu — pobierany będzie przez wynajmującego czynsz w wysokości obowiązującej strony w chwili wyjęcia lokalu spod ochrony. (art. 2).

W okresie do dnia 31 marca 1939 r. *wypowiedzenie najmu lokali handlowych i przemysłowych, których najem trwał nie krócej niż lat pięć, może nastąpić przez wynajmującego jedynie na sześć miesięcy naprzód na koniec kwartału kalendarzowego* (art. 3).

Przepisów dekretu niniejszego nie stosuje się, jeżeli wynajmujący odstąpił od umowy najmu z przyczyn, przewidzianych w art. 382 i 388 kodeksu zobowiązań, bądź jeżeli opróżnienie lokalu potrzebne jest wynajmującemu dla wzniesienia nowej budowli.

Najemca traci prawo do korzystania z udzielonego mu odroczenia terminu wydania przedmiotu najmu, jeżeli po udzieleniu odroczenia nastąpią wymienione wyżej okoliczności, wyłączające stosowanie przepisów dekretu niniejszego (art. 4).

Emerytalnych praw notariuszów i pisarzy hipotecznych ograniczenie (Dz. Ust. 74, poz. 526). Dekret Prez. Rzplitej z dn. 29 września 1936 r.

Notariusz, mający prawo do uposażenia emerytalnego z funduszów państwowych, pobiera *połowę tego uposażenia przez sześć miesięcy,* następujących po tym miesiącu, w którym został mianowany. *W dalszych miesiącach* notariusz *nie pobiera* uposażenia emerytalnego, *jeżeli czysty dochód z notariatu* przewyższa 12.000 złotych rocznie; jeżeli notariusz nie osiągnął tej sumy czystego dochodu, pobiera uposażenie emerytalne, którego wysokość jednak łącznie z czystym dochodem nie może przewyższać 12.000 złotych rocznie. Podstawą do obliczenia uposażenia, należnego do końca roku kalendarzowego, w

którym upłynął okres sześciu miesięcy, oznaczony w zdaniu pierwszym, jest czysty dochód z tego okresu, przeliczony w stosunku rocznym; podstawą do obliczenia uposażenia w następnym roku kalendarzowym jest czysty dochód, osiągnięty w roku poprzedzającym, przeliczony w stosunku rocznym; podstawą do obliczenia uposażenia w każdym dalszym roku jest czysty dochód z roku poprzedzającego (art. 1 ust. (1).

Notariusze, mianowani przed dniem wejścia w życie dekretu niinejszego, pobierają uposażenie emerytalne do końca 1936 r. w wysokości dotychczasowej (art. 1 ust. (2).

Pisarz hipoteczny, mający prawo do uposażenia emerytalnego z funduszów państwowych, nie pobiera tego uposażenia, jeżeli czysty dochód osiągnięty przez niego lub przez jego poprzednika na stanowisku pisarza hipotecznego w poprzedzającym roku kalendarzowym przewyższa 12.000 złotych rocznie; jeżeli dochód ten jest niższy, pisarz hipoteczny pobiera uposażenie emerytalne, którego wysokość jednak łącznie z czystym dochodem nie może przewyższać 12.000 złotych rocznie. W razie powiększenia liczby stanowisk pisarzy hipotecznych przy istniejącym wydziale hipotecznym podstawą do obliczenia uposażenia emerytalnego, należnego pisarzom przy tym wydziale do końca roku, w którym nastąpiło powiększenie liczby stanowisk, i na rok następny jest czysty dochód, osiągnięty w poprzedzającym roku kalendarzowym przez wszystkich pisarzy hipotecznych przy tym wydziale, podzielony przez nowo ustaloną liczbę stanowisk (art. 2 (1).

Pisarz hipoteczny, mianowany na stanowisko przy nowo utworzonym wydziale hipotecznym, pobiera uposażenie emerytalne według zasad, określonych w art. 1 ust. (1) (art. 2 (2).

Czysty dochód notariusza lub pisarza hipotecznego stanowi w rozumieniu dekretu niniejszego wynagrodzenie za jego czynności, po potrąceniu wydatków, związanych z pełnieniem urzędu. Do wydatków tych nie wlicza się podatku dochodowego i opłaty na Fundusz Pracy (art. 3).

W art. 24 prawa o notariacie z dnia 27 października 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 84 poz. 609) skreśla się § 2 i oznaczenie § 1 (art. 4).

Ewangelicki Kościół. Dekret Prez. Rzplitej z dn. 25 listopada 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 88, poz. 613). — O stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej.

Rozp. Rady Ministrów z dn. 17 grudnia 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 94, poz. 659) *o uznaniu zasadniczego prawa wewnętrznego Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzplitej Polskiej.*

Fundusz obrony narodowej. Dekret Prez. Rzplitej z dn. 9 kwietnia 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 28, poz. 225) dla zasilenia środków na cele obrony Państwa wraz z rozporządzeniem wykonawczym Ministra Spraw Wojskowych z dn. 9 lipca 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 53, poz. 390).

Gdańsk. Dekret Prez. Rzplitej z dn. 7 maja 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 36, poz. 279) *w sprawie kontroli obrotu towarowego z Wolnym Miastem Gdańskiem* istnieje rozporządzenie Ministrów z dn. 8 maja 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 37, poz. 285), Ministra Skarbu z dn. 14 maja 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 39, poz. 296) oraz rozporządzenie Ministrów z dn. 16 czerwca 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 46, poz. 338) — (zmieniające rozporządzenie z dn. 8 maja 1936 r.) oraz dekret Prez. Rzplitej z dn. 29 lipca 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 58, poz. 426) *w sprawie zatwierdzenia porozumienia polsko-gdańskiego w przedmiocie polskiej gospodarki dewizowej,* podpisanego w Zoppotach dn. 9 czerwca 1936 r.

Granice. W myśl art. 646 K. C. Nap. każdy właściciel ma prawo do *przeprowadzenia granicy między jego posiadłością, a posiadłością sąsiada.* Sąd nie jest skrępowany wskazaniem przez powoda linii granicznej i ma za zadanie wytknięcie właściwej granicy według wyników przewodu sądowego. S. N. 1.X. 1935 r. C. I. 426/35.

Granice państwa. Ustawa z dn. 9 lipca 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 55, poz. 397) w sprawie zmiany rozporządzenia Prez. Rzplitej z dn. 23 grudnia 1927 r. o granicach Państwa.

Gruntów przejmowanie na własność Państwa za niektóre należności pieniężne (Dz. Ust. 56/1936, poz. 407 i 77/1936, poz. 544).

Hipoteka. Rozporządzenie Ministrów: Skarbu i Sprawiedliwości z dn. 31 stycznia 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 9, poz. 91) w sprawie wnoszenia do ksiąg hipotecznych wpisów w walutach zagranicznych.

„Wpisy do ksiąg hipotecznych mogą być wnoszone w walutach zagranicznych w przypadkach następujących:

1) Jeżeli wpis ma zabezpieczać *listy zastawne lub obligacje, wypuszczone w walucie zagranicznej* w drodze emisji publicznej na rynkach zagranicznych i miejsce płatności tych listów i obligacyj oraz ich kuponów znajduje się poza obszarem Państwa Polskiego i Wolnego Miasta Gdańska;

2) jeżeli *wpis ma zabezpieczać wierzytelność z tytułu pożyczek, udzielonych przez instytucje lub firmy zagraniczne* w walucie zagranicznej i miejsce płatności tych wierzytelności znajduje się poza obszarem Państwa Polskiego i Wolnego Miasta Gdańska;

3) *w innych przypadkach — za* specjalnym *zezwoleniem Ministra Skarbu.*

Zmiana taksy dla pisarzy hipotecznych — rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dn. 6 czerwca 1936 r. (Dz. Ust. Nr 45, poz. 333) — a mianowicie zmiana *§: 1 pkt. 7:* po wyrazie *działów* wstawia się wyrazy: „o ujawnienie wzmianki, że wierzytelność hipoteczna stanowi zabezpieczenie posiadaczy listów zastawnych lub obligacyj".

O opłatach sądowych, notarialnych i pisarzy hipotecznych za czynności związane z konwersją i uporządkowaniem długów rolniczych (rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dn. 30 października 1936 r. (Dz. Ust. Nr. 84, poz. 591).

Wypisy, odpisy, zaświadczenia, wyciągi i inne dokumenty, wydawane przez sądy *dla dokonania konwersji lub uporządkowania długów rolniczych* w myśl przepisów rozporządzenia Prez. Rzplitej z dn. 24 paźdz. 1934 r. (Dz. Ust. 5/1935 r., poz. 59), jak również *wszelkie wnioski i wpisy hipoteczne,* pozostające *w związku* z przeprowadzeniem takiej *konwersji* lub *uporządkowania długów rolniczych — wolne są* od *opłat* sądowych i *hipotecznych (należności* intabulacyjnych) (§: 1).

Do połowy obniża się:

a) *opłaty pisarzy hipotecznych,* przypadające *za czynności, wymienione wyżej* i

b) *wynagrodzenie notariuszów* za sporządzenie aktów, pozostających w związku z czynnościami, wymienionymi wyżej, o ile wynagrodzenie to w rozporządzeniu o wynagrodzeniu notariuszów ustalone jest w *stawkach wynagrodzenia stosunkowego,* lub w stawkach określonych w §: 14 tegoż rozporządzenia z dnia 24 października 1934 r.

Wpisy, odpisy, zaświadczenia, wyciągi i inne dokumenty, korzystające z ulg wymienionych wyżej mogą być używane jedynie do celów, dla których zostały wydane. *Cel ten winien być zaznaczony na wydanym dokumencie* (§: 3).

Rozp. Ministra Sprawiedliwości z dn. 30 paźdz. 1936 r. (Dz. Ust. 84/1936 r., poz. 592). *Księgi hipoteczne nieruchomości,* położonych *w powiecie gostynińskim* przenosi się z wydziału hipotecznego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie *do Wydziału Hipotecznego przy Sądzie Okręgowym w Płocku.*

(d. c. n.)

W świecie prawniczym

WALNE ZGROMADZENIE ZRZESZENIA SĘDZIÓW I PROKURATORÓW

Doroczne Walne Zgromadzenie Zrzeszenia Sędziów i Prokuratorów R. P. daje okazję do bardziej szczegółowego zanotowania głównych przejawów współżycia organizacyjnego magistratury polskiej.

W roku bieżącym Walne Zgromadzenie Zrzeszenia odbyło się dnia 20 marca — pod przewodnictwem P. *L. Plejewskiego*, Prezesa Sądu Okręgowego w Bydgoszczy, który na wstępie odczytał nadesłane listy i depesze (m. inn. od P. Prezesa Rady Notarialnej w Warszawie). Sprawozdanie z działalności Zrzeszenia przedstawił Walnemu Zgromadzeniu Wiceprezes Zarządu Głównego P. *K. Fleszyński*, Sędzia S. N., redaktor „Głosu Sądownictwa".

Z ogłoszonego drukiem sprawozdania wynika, że w roku 1936 liczba członków Zrzeszenia nieco spadła — z 3129 do 3105. Poza Zrzeszeniem pozostaje jeszcze 834 czynnych sędziów i prokuratorów. Walka z tą szkodliwą absencją stanowi jedną z głównych trosk władz organizacyjnych. Zrzeszenie rozwija szeroko zakreśloną działalność samopomocową, wyrażającą się w prowadzeniu Kasy Zapomogowej, Funduszu długoterminowych pożyczek doraźnych oraz Kas pożyczkowo - oszczędnościowych przy poszczególnych Kołach. Ważną pozycją w działalności Zrzeszenia jest organizacja stałej pomocy finansowej niezamożnym aplikantom sądowym. Wreszcie sprawa uposażeniowa, która — „zdaniem Zarządu Głównego, posiada nie tylko finansowe, lecz w pierwszym rzędzie zasadnicze moralne znaczenie", jest stałym przedmiotem zainteresowań Zrzeszenia. Życie koleżeńskie i społeczne Zrzeszenia koncentruje się w Oddziałach i Kołach.

Szczytowym przejawem działalności Zrzeszenia jest niewątpliwie jego wytrawnie redagowany naczelny organ prasowy „Głos Sądownictwa", zajmujący w polskim czasopiśmiennictwie zawodowo-prawniczym przodujące stanowisko. Lwowskie „Czasopismo Sędziowskie" i krakowski „Przegląd Sądowy" uzupełniają wydatną twórczość piśmienniczą Zrzeszenia.

Na tle sprawozdania Zarządu Głównego rozwinęła się na Walnym Zgromadzeniu ożywiona dyskusja, w której poruszano różne sprawy zawodowe i organizacyjne. W szczególności poruszano w oświetleniu krytycznym sprawę nadmiernych dochodów „olimpijczyków" na niektórych stanowiskach pisarzy hipotecznych.

Po udzieleniu przez aklamację absolutorium Zarządowi Głównemu, przyjęciu preliminarza budżetowego na rok 1937 i uchwaleniu szeregu wniosków — Walne Zgromadzenie dokonało wyborów do władz Zrzeszenia.

W wyniku wyborów Prezydium Zarządu Głównego Zrzeszenia Sędziów i Prokuratorów ukonstytuowało się, jak następuje: Prezes — *Leon Supiński*, Wiceprezesi — *Kazimierz Fleszyński*, *Kazimierz Rudnicki*, *Lucjan Malicki*, Sekretarz Generalny — *Jan Karyory*, Sekretarze — *Mieczysław Siewierski* i *Henryk Poźniak*, Skarbnik — *Zenon Bańkowski*, Podskarbiowie — *Jan Jakubowski* i *Witold Majewski.*

ZE STAŁEJ DELEGACJI ZRZESZEŃ I INSTYTUCYJ PRAWNICZYCH

Dnia 24 b. m. odbędzie się w Warszawie Zjazd delegatów Stałej Delegacji Z. i I. P.

Zjazd ten budzi większe niż zwykle zainteresowanie z powodu pewnego przesilenia, jakie przechodzi obecnie organizacja łącznikowa prawnictwa polskiego. Ze strony „młodych" uwydatniła się tendencja przekształcenia Stałej Delegacji na Związek Prawników Polskich, na ogół jednak dotychczas przeważa pogląd utrzymania łącznikowego charakteru organizacji z dostosowaniem jej statutu do obecnych warunków i wymagań życia.

Wobec rezygnacji, zgłoszonej przez długoletniego Sekretarza Generalnego Stałej Delegacji P. *E. St. Rappaporta*, Sędziego S. N., na stanowisko to desygnowany jest P. *K. Łada-Bieńkowski*, Prokurator S. N.

Z DZIAŁALNOŚCI ZWIĄZKU ZRZESZEŃ MŁODYCH PRAWNIKÓW

Ogłoszone zostało w druku Sprawozdanie Prezesa Rady Naczelnej Związku Zrzeszeń Młodych Prawników R. P., wygłoszone na Zjeździe Delegatów we Lwowie w dniu 20 marca r. b. (relację ze Zjazdu podaliśmy w ostatnim numerze — str. 17).

Ze sprawozdania wynika, że na czoło prac Związku wybijają się sprawy zawodowe, a w szczególności... „rozpaczliwa wprost sytuacja materialna bezpłatnych aplikantów sądowych, nieustabilizowana sytuacja asesorów sądowych, oraz najżywotniejsze sprawy aplikantów adwokackich, jak również sprawa stałego dostępu młodych prawników do notariatu".

W szczególności co do tej ostatniej sprawy czytamy m. in. w Sprawozdaniu:

...*Aczkolwiek bowiem przewiduje ono* (prawo o notariacie), *że normalna droga na stanowisko notariusza prowadzi przez aplikację i asesurę notarialną, to jednak droga ta stała się tylko z rzadka spotykanym wyjątkiem.*

...*W świetle otrzymanych od władz obietnic można spodziewać się, że w wyniku naszych starań mianowanie asesorów notarialnych na stanowiska notariuszów staną się liczniejsze i że zasady ubiegania się o stanowiska notariuszów ustali specjalne rozporządzenie.*

Przedstawiając różnorodne dziedziny intensywnej działalności organizacji młodego prawnictwa, rzeczone Sprawozdanie z całą słusznością podkreśla jako „poważny dorobek Związku" — jego czasopismo „Współczesna Myśl Prawnicza", które w krótkim czasie zdołało zająć pokaźne miejsce w polskim czasopiśmiennictwie zawodowo-prawniczym.

UDZIAŁ SĘDZIÓW W ŻYCIU POLITYCZNYM

W związku z akcesem Sądu Grodzkiego w Haliczu do Obozu Zjednoczenia Narodowego i zapytaniami poszczególnych sędziów — Ministerstwo Sprawiedliwości wyjaśniło, że O. Z. N. jest z istoty swej organizacją polityczną, przeto sędziowie i prokuratorowie z mocy art. 121 u. s. p. do Obozu przystępować nie mogą.

Z CZASOPIŚMIENNICTWA ADWOKACKIEGO

Poznańskie „Wiadomości Prawnicze", dwumiesięcznik pod redakcją P. Adw. *St. Dembińskiego*, na czele ostatniego Nr 2 donoszą, że pismo staje się odtąd wspólnym organem Rad Adwokackich w Poznaniu i w Katowicach. Zanotować to wypada, jako dodatni objaw zespolenia wysiłku twórczego.

Ruch osobowy

IZBA NOTARIALNA — WARSZAWA

Dziekoński Stanisław, notariusz w Zakroczymiu — przeniesiony do Nowego Dworu.

Rokossowski Kazimierz, b. notariusz w Zduńskiej Woli — mianowany notariuszem w Łomży.

IZBA NOTARIALNA — KRAKÓW

Flis Stanisław, asesor notarialny — mianowany notariuszem w Lutowiskach.

IZBA NOTARIALNA — KATOWICE

Kościński Alfred, adwokat — mianowany notariuszem w Mysłowicach.

PISARZE HIPOTECZNI

Jaxa Tyr Chryzolog, emerytowany Prezes Okręgowy — mianowany pisarzem hipotecznym okręgowym w Zamościu.

Olędzki Wiesław, pisarz hipoteczny okręgowy w Kaliszu — mianowany pisarzem hipotecznym grodzkim w Otwocku.

Dnia 5 b. m. obchodził 60-lecie urodzin P. Konstanty Wolny, Notariusz w Katowicach, zasłużony działacz na niwie narodowo - państwowej, b. Marszałek Sejmu Śląskiego, znany w szczególności Czytelnikom naszego pisma z pierwszorzędnych artykułów na tematy zawodowo - prawnicze. Do licznych życzeń i gratulacji, jakie Jubilat otrzymał z całego kraju, Redakcja „Przeglądu Notarialnego" przyłącza swe serdeczne i uprzejme wyrazy.

*

P. Dr Jan Sławski, Notariusz w Poznaniu, Wiceprezes Rady Notarialnej w Poznaniu, Członek Komisji Kodyfikacyjnej, Członek Komitetu Redakcyjnego naszego pisma — odznaczony został z rąk P. Ambasadora Francji Krzyżem Kawalerskim Legii Honorowej. W związku z tym ścisła Redakcja składa z tego miejsca P. Prezesowi Drowi Sławskiemu uprzejme i serdeczne gratulacje.

DZIAŁ URZĘDOWY

Z RADY NOTARIALNEJ W WARSZAWIE

Rada Notarialna w Warszawie ogłasza, że Magister Praw, *Adam Sławiński*, zamieszkały w Warszawie przy ulicy Marszałkowskiej Nr. 38, złożył podanie o wpisanie na listę aplikantów notarialnych okręgu Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

PRAWO O NOTARIACIE NA UNIWERSYTECIE WE LWOWIE

Jak już donosiliśmy, w II trimestrze bieżącego roku uniwersyteckiego odbyły się na Wydziale Prawa Uniwersytetu J. K. we Lwowie ćwiczenia z prawa o notariacie.

Ćwiczenia te, zorganizowane dla uczestników Studium Sądowego, spotkały się z dużym zainteresowaniem słuchaczy, którzy opracowali szereg referatów, omawiając poszczególne instytucje polskiego prawa o notariacie.

W czasie ćwiczeń słuchacze rozwiązywali rozmaite zadania praktyczne i analizowali dokładniej niektóre przepisy ustawy.

Poziom ćwiczeń musiał być z natury rzeczy dostosowany do przygotowania słuchaczy; byli to młodzi prawnicy, z których jedni dopiero kończą studia uniwersyteckie, a drudzy niedawno otrzymali dyplomy. Ćwiczenia były niejako uzupełnieniem wykładów Prof. Dra *M. Allerhanda* i były z nimi organicznie powiązane. Ćwiczenia prowadził P. As. Not. dr *T. Kostórkiewicz.*

Z zadowoleniem podkreślić należy fakt, że prawo o notariacie zostało uwzględnione w programie studiów prawniczych. Spodziewać się też wypada, że za przykładem Krakowa i Lwowa również Wydziały Prawne innych naszych Uniwersytetów wykłady i ćwiczenia z prawa o notariacie wprowadzą na stałe do swoich programów.

ŚCISŁY KOMITET REDAKCYJNY: *Przewodniczący* — Zygmunt Hübner. *Członkowie* — dr Stefan Benedykt, Jakub Glass, Karol Hettlinger, Marian Kurman (Warszawa), dr Witold Prądzyński, dr Jan Sławski (Poznań), Tadeusz Nawrocki, dr Tadeusz Kostórkiewicz (Lwów), dr Stefan Breyer, Michał Rzepecki (Kraków), Antoni Xiężopolski (Lublin).

Odpowiedzialny za pismo — *Redaktor:* dr Wiktor Natanson.

WYDAWCA: *IZBA NOTARIALNA OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE*
w osobie Zygmunta Hübnera, Prezesa Rady Notarialnej w Warszawie.

Drukarnia Braci Drapczyńskich, Warszawa, Piusa Nr 15. 184